

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقارى  
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وتقرير مراقب الحسابات

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقارى  
(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وتقرير مراقب الحسابات

الصفحة	المحتويات
--	تقرير مراقب الحسابات
٢-١	قائمة المركز المالى المجمعة
٣	قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
٤	قائمة الدخل الشامل المجمعة
٥	قائمة التغيرات فى حقوق الملكية المجمعة
٦	قائمة التدفقات النقدية المجمعة
٦٠-٧	السياسات المحاسبية والإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

# حازم حسن

## محاسبون قانونيون ومستشارون

تليفون : ٤٨٥ ٣٢ ٥٢ - ٤٨٥ ٣٢ ٥١ ( ٢٠٣ )  
تليفاكس : ٤٨٥ ٣٢ ٥٠ ( ٢٠٣ )  
البريد الإلكتروني : alex@kpmg.com

١٢ شارع نوح أفندي / الفراغة  
المتفرع من السلطان حسين  
الأسكندرية

### تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة/ مساهمي شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

تقرير عن القوائم المالية المجمعة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وكذا القوائم المالية المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

### مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

هذه القوائم المالية المجمعة مسؤولة إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المجمعة عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية مجمعة عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

### مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المجمعة في ضوء مراجعتنا لها، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية المجمعة خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإيضاحات في القوائم المالية المجمعة. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية المجمعة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بإعداد القوائم المالية المجمعة والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في الشركة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المجمعة.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية المجمعة.

### الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي المجموع للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.



خالد محمود سمير  
سجل مراقبي الحسابات  
الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٩٨)  
KPMG حازم حسن

الإسكندرية في ٣ مارس ٢٠٢٤

KPMG حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة مصرية)  
قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			<b>الأصول</b>
			<b>الأصول غير المتداولة</b>
٢١٤ ٩٦٣ ٦٣٧	٢٦٦ ٢٨٨ ٩٣٣	(١٧)	الأصول الثابتة
٣٧١ ٧٠٠	٦٥ ١٢٧ ٠٦٨	(١٩)	مشروعات تحت التنفيذ
١٨٦ ١٢٢ ٢١٣	٢١٧ ٩٥٥ ٩٣٨	(٢٢)	إستثمارات عقارية
—	٣٧ ٠٤٦ ٨١٥	(١٨)	إستثمارات عقارية تحت التطوير
٢ ٩٤٨ ٨٠٧	٨ ٨٨٢ ٧٠٥	(١-٣٥)	أصول حق إنتفاع
٤٧٠ ١٥٥ ٣٧٣	٧٣٨ ٤٦٦ ٤٣١	(٢١)	أعمال تحت التنفيذ
٧ ٦٤١ ٧٠٧	١١٨ ٠٧٦ ٩١٢	(٢٣)	عملاء وأوراق قبض
<u>٨٨٢ ٢٠٣ ٤٣٧</u>	<u>١ ٤٥١ ٨٤٤ ٨٠٢</u>		<b>مجموع الأصول غير المتداولة</b>
			<b>الأصول المتداولة</b>
١٦ ٩٧٦ ٧٢٣	٤٠ ٥٧٤ ٣٨٦	(٢٤)	وحدات تامة جاهزة للبيع
٥٤٧ ٧١٤ ٦١٣	٦١١ ٩٤٠ ٥٢٠	(٢١)	أعمال تحت التنفيذ
٥٤٥ ١٥٤ ٩٣٨	٢٧٣ ٢٣٦ ٨٨٠	(٢٣)	عملاء وأوراق قبض
٢٧ ١٥٢ ١٨٦	١٧ ٨٠٧ ٠٠٤	(١-٢٦)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٢٨١ ٢٧٦ ٦٧٠	٢٦٥ ٧٥٨ ٩٨٩	(٢٥)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٢٢٧ ٥٤٦ ٤٠٦	٣٥٥ ١٦٨ ٤٥٨	(٢٧)	النقدية وما في حكمها
<u>١ ٦٤٥ ٨٢١ ٥٣٦</u>	<u>١ ٥٦٤ ٤٨٦ ٢٣٧</u>		<b>مجموع الأصول المتداولة</b>
<u>٢ ٥٢٨ ٠٢٤ ٩٧٣</u>	<u>٣ ٠١٦ ٣٣١ ٠٣٩</u>		<b>إجمالي الأصول</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠	(٢-٣٩) (٣-٣٩)	رأس المال المصدر والمدفوع
٥ ٥٣١ ٠٨١	٨ ٠٠٦ ٤٥٩	(٤-٣٩)	الإحتياطي القانوني
١٥ ٧٢٥ ١١٨	٥٣ ٥٩٢ ١٦٩		الأرباح المرحلة
<u>١٢٥ ٠٨٠ ١٩٩</u>	<u>١٦٥ ٤٢٢ ٦٢٨</u>		
٥ ٤٣٢ ٧٨٧	٥ ٣٢١ ٢١٠		الحقوق غير المسيطرة
<u>١٣٠ ٥١٢ ٩٨٦</u>	<u>١٧٠ ٧٤٣ ٨٣٨</u>		<b>مجموع حقوق الملكية (ما بعده)</b>

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة مصرية)  
تابع: قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	إيضاح رقم	
١٣٠.٥١٢.٩٨٦	١٧٠.٧٤٣.٨٣٨		مجموع حقوق الملكية (ما قبله)
			<u>الالتزامات غير المتداولة</u>
١١٢.٠٢٨.٩٢٩	١٥٢.٣٨٧.٩٩٤	(٣٢)	أوراق دفع وأطراف مشاركة
٧٠.٧٥٦.٩١٦	٥٣٦.١٤٩.٥٦٨	(٣٣)	عملاء دفعات حجز
١٣٩.٨٥٨.٩٣١	١٢٩.١٨٢.٤٥٨	(٣٤)،(٣٥-٢)	التزامات عقود تأجير
١.٢٧٠.٨٢٨	—	(٣٦)	التزامات تمويل عقارى
٣١١.٥٠٥.٦٥٠	٣٢٦.١١٨.٥٨٣	(٣٨)	أرصدة دائنة أخرى
٥٠.٨٦٠.٩٧٨	٦.٥٨٥.٢٢٩	(١٠-١)	التزامات ضريبة مؤجلة
٦٨٦.٢٨٢.٢٣٢	١.٢٠٤.٤٢٣.٨٣٢		مجموع الالتزامات غير المتداولة
			<u>الالتزامات المتداولة</u>
١٩٢.٦٤١.٩٦٥	٣٢٩.٢٠٩.٤٢٨	(٣١)	بنوك - تسهيلات ائتمانية
١٦٦.٠٢٦.٨٢٣	٢٨١.٦٥٣.٧٣٢	(٣٢)	أوراق دفع
٥٠.٩٠٤.٩٧٤	٥٢.٥٤١.٨٦٩	(٢٦-٢)	المستحق لأطراف ذات علاقة
٣٣٦.٧٥٦.٩٠٩	٢٩٥.٦٠٥.٢٢٠	(٣٣)	عملاء دفعات حجز
٧٨٤.٨٦٨.٨٣١	٥٣٨.٠٧٢.٣٩٧	(٣٠)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
٢.٩٢٠.٩٦٨	٦.٥٧٣.٤٧٣	(١٥)	إلتزامات ضريبة الدخل الجارية
١٣٧.١٦٥.٨٤٠	٩١.٨٠٥.١٧٥	(٢٨)	مخصصات
٣٩.٩٤٣.٤٤٥	٤٥.٧٠٢.٠٧٥	(٣٧)	المستحق من التزامات طويلة الأجل
١.٧١١.٢٢٩.٧٥٥	١.٦٤١.١٦٣.٣٦٩		مجموع الالتزامات المتداولة
٢.٥٢٨.٠٢٤.٩٧٣	٣.٠١٦.٣٣١.٠٣٩		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

- الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٧) إلى (٦٠) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.
- تقرير مراقب الحسابات "مرفق".

رئيس مجلس الإدارة

عبد الرحيم فؤاد

العضو المنتدب

د/شريف الصفتاوي

المدير المالي

أ/ محمد سامي



Handwritten signature of Dr. Sharif Al-Saftawi, the Independent Member.

Handwritten signature of Mr. Mohamed Samy, the Financial Director.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى  
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح
جنيه مصرى	جنيه مصرى	رقم
٤٦٦ ٩٣٧ ٥٠٢	٢٣٠ ٦٥٥ ٠١٨	(٧)
(٣٩٢ ٧٩٢ ٠٧٩)	(٧٨ ١٠٠ ٥٣٨)	(٨)
٧٤ ١٤٥ ٤٢٣	١٥٢ ٥٥٤ ٤٨٠	
٤٠ ٦٦٦ ٨٧٦	٤٤ ٧٥٥ ٩٥٨	(٩)
(٤٧ ٦٠٥ ٥٤٩)	(٦١ ٢٣٤ ٦٠٢)	(١٠)
٥ ٨٨٨ ٢٣٩	(٣٩ ٥٧٨ ٤٧٠)	(١٤)
(٤٢ ٥٢٠ ٩٢٣)	(٢٧ ٤٣٦ ٧٩٠)	(١١)
٣٠ ٥٧٤ ٠٦٦	٦٩ ٠٦٠ ٥٧٦	
٨٥٨ ١٣٠	١٥ ٦٩٧ ٧٩٦	(١٣)
(١٩ ٧٠٩ ٩١٩)	(١٢ ٢٢١ ١٠٧)	(١٢)
(١٨ ٨٥١ ٧٨٩)	٣ ٤٧٦ ٦٨٩	
١١ ٧٢٢ ٢٧٧	٧٢ ٥٣٧ ٢٦٥	
(١١ ٨٧٥ ٥١٨)	(١٦ ٣٦٢ ١٨٣)	(١٥)
(١٥٣ ٢٤١)	٥٦ ١٧٥ ٠٨٢	
(١٦٢ ٥٧٣)	٥٦ ٢٦٧ ٠٥٤	
٩ ٣٣٢	(٩١ ٩٧٢)	
(١٥٣ ٢٤١)	٥٦ ١٧٥ ٠٨٢	
(٠,٠٠١)	٠,٢٥	(١٦)

▪ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٧) إلى (٦٠) تعتبر جزءاً متماً لهذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
<u>جنيه مصرى</u>	<u>جنيه مصرى</u>	
(١٥٣ ٢٤١)	٥٦ ١٧٥ .٨٢	صافي الأرباح / (خسائر) العام
--	--	بنود الدخل الشامل الاخر
<u>(١٥٣ ٢٤١)</u>	<u>٥٦ ١٧٥ .٨٢</u>	
		يتم توزيعه كما يلي:
(١٦٢ ٥٧٣)	٥٦ ٢٦٧ .٥٤	نصيب حقوق مساهمى الشركة القابضة
٩ ٣٣٢	(٩١ ٩٧٢)	نصيب الحقوق غير المسيطرة
<u>(١٥٣ ٢٤١)</u>	<u>٥٦ ١٧٥ .٨٢</u>	اجمالى الدخل الشامل عن العام

▪ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٧) إلى (٦٠) تعتبر جزءاً متماً لهذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة مصرية)  
قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

إيضاح رقم	رأس المال المصدر والمنفوع	الاحتياطي القانوني	الأرباح المرحلة	صافي حقوق ملكية مساهمي الشركة القابضة	الحقوق غير المسيطرة	مجموع حقوق الملكية
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
	١٠٠.٨٠٠.٠٠٠	٤٩٠.٤٨٣٠	٢١.٢٨١.٠٩٦	١٢٦.٩٨٥.٩٢٦	٥.٥٢٢.٨٥٦	١٣٢.٥٠٨.٧٨٢
(٤٢)	--	٦٢٦.٢٥١	(٦٢٦.٢٥١)	--	--	--
	--	--	(٥٧٦.٦٩٩)	(٥٧٦.٦٩٩)	(٩٩.٤٠١)	(٦٧٦.١٠٠)
	--	--	(١.١٦٦.٤٥٥)	(١.١٦٦.٤٥٥)	--	(١.١٦٦.٤٥٥)
	٣.٠٢٤.٠٠٠	--	(٣.٠٢٤.٠٠٠)	--	--	--
	٣.٠٢٤.٠٠٠	٦٢٦.٢٥١	٥.٣٩٣.٤٠٥	(١.٧٤٣.١٥٤)	(٩٩.٤٠١)	(١.٨٤٢.٥٥٥)
	--	--	(١٦٢.٥٧٣)	(١٦٢.٥٧٣)	--	(١٦٢.٥٧٣)
	--	--	--	--	٩.٣٣٢	٩.٣٣٢
	--	--	(١٦٢.٥٧٣)	(١٦٢.٥٧٣)	٩.٣٣٢	(١٥٣.٢٤١)
	١٠٣.٨٢٤.٠٠٠	٥٥٣١.٠٨١	١٥.٧٢٥.١١٨	١٢٥.٠٨٠.١٩٩	٥.٤٣٢.٧٨٧	١٣٠.٥١٢.٩٨٦
	١٠٣.٨٢٤.٠٠٠	٥٥٣١.٠٨١	١٥.٧٢٥.١١٨	١٢٥.٠٨٠.١٩٩	٥.٤٣٢.٧٨٧	١٣٠.٥١٢.٩٨٦
(٤٢)	--	٢.٤٧٥.٣٧٨	(٢.٤٧٥.٣٧٨)	--	--	--
	--	--	(١٠.٣٨٢.٤٠٠)	(١٠.٣٨٢.٤٠٠)	--	(١٠.٣٨٢.٤٠٠)
	--	--	(٤.٢٤٥.٩٤٩)	(٤.٢٤٥.٩٤٩)	--	(٤.٢٤٥.٩٤٩)
	--	--	(١.٢٩٦.٢٧٦)	(١.٢٩٦.٢٧٦)	(١٩.٦٠٥)	(١.٣١٥.٨٨١)
	--	٢.٤٧٥.٣٧٨	(١٨.٤٠٠.٠٠٣)	(١٥.٩٢٤.٦٢٥)	(١٩.٦٠٥)	(١٥.٩٤٤.٢٣٠)
	--	--	٥٦.٢٦٧.٠٥٤	٥٦.٢٦٧.٠٥٤	--	٥٦.٢٦٧.٠٥٤
	--	--	--	--	(٩١.٩٧٢)	(٩١.٩٧٢)
	--	--	٥٦.٢٦٧.٠٥٤	٥٦.٢٦٧.٠٥٤	(٩١.٩٧٢)	٥٦.١٧٥.٠٨٢
	١٠٣.٨٢٤.٠٠٠	٨.٠٠٦.٤٥٩	٥٣.٥٩٢.١٦٩	١٦٥.٤٢٢.٦٢٨	٥.٣٢١.٢١٠	١٧٠.٧٤٣.٨٣٨

■ الإيضاحات والسياسات المحاسبية في الصفحات من (٧) إلى (٦٠) تعتبر جزءاً متماً لهذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١١ ٧٢٢ ٢٧٧	٧٢ ٥٣٧ ٢٦٥		<b>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b>
			صافى أرباح العام قبل الضرائب
١٦ ٤٢٨ ٣٥٨	٢٠ ٩١٧ ١١٩	(١٧)،(٢٢)، (١-٣٧)	<b>يتم تسويته كما يلي:</b>
(٥ ٨٨٨ ٢٣٩)	--	(١٤)	إهلاك الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية
(٢ ٨٣٢ ١٤٧)	(٢ ١٩٠ ٣٨٣)		واستهلاك أصول حق انتفاع
١٩ ٧٠٩ ٩١٩	١١ ٢٩٠ ٤٩٠	(١٢)	(رد) خسائر الإضمحلال
٣٩ ١٤٠ ١٦٨	١٠٢ ٥٥٤ ٤٨٦		أرباح رأسمالية
			فوائد تمويلية
(٤٠ ٩٠١ ٨٣٧)	(٤٨٠ ٨٤٨ ٧٤٢)	(٢٤)،(٢٥)	<b>التغير في</b>
(١٥ ٤٤٢ ٩٨٧)	٩ ٣٤٥ ١٨٢	(١-٢٧)	أعمال تحت التنفيذ ووحدات تامة جاهزة للبيع
(٤٣ ٧٠٤ ٢٦٢)	١٥١ ٥٥٣ ٦٧٠	(٢٣)	المستحق من أطراف ذات علاقة
٦٣ ٠٥٣ ١٠٦	(٩ ١٨٤ ٢٠٤)	(٢٦)	عملاء واوراق قبض مدينة
(٩٦ ١٥٩ ٨٠٦)	٤٢٩ ٤١٤ ٩٠٨	(٣٥)	المدينون وارصدة مدينة أخرى
٢٠ ٥٢٠ ٦١٠	١ ٦٣٦ ٨٩٥	(٢-٢٧)	عملاء أرصدة دائنة
٥٨ ٥٧٥ ٥٢٣	(٧٧ ٠٨٨ ٣٥٥)	(٣٢)	المستحق لأطراف ذات علاقة
(١٨ ٥٧٠ ٣٢٩)	(٣٨ ١٥٣ ٤٩٢)		دائنون وارصدة دائنة أخرى
--	(٧ ١٥١ ٥٣٠)		مخصص استكمال الأعمال
(٣٣ ٤٨٩ ٨١٤)	٨٢ ٠٨١ ٨١٨		المخصصات
(١٩ ٧٠٩ ٩١٩)	(١١ ٩٥٩ ٩٧٥)	(١٢)	فوائد مدفوعة
(١ ٢٥٩ ٥٩٠)	(٢ ٩٢٠ ٩٦٨)	(١٥)	ضريبة الدخل المدفوعة
(١ ١١٨ ٤١٢)	(٥ ٣٦٤ ٥٤٣)		توزيعات للعاملين
(٥٥ ٥٧٧ ٧٣٥)	٦١ ٨٣٦ ٣٣٢		<b>صافى النقدية المتاحة من/ (المستخدمة في) أنشطة التشغيل</b>
(٧ ٨٠٧ ٩٥٩)	(١٤ ٣٧٩ ٢٨٤)	(١٨)،(١٧)،(٢٢)	<b>التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار</b>
٦ ٤٠٢ ٠٠٠	٩ ١٢١ ٧٩١		مدفوعات نقدية لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ
(١ ٤٠٥ ٩٥٩)	(٥ ٢٥٧ ٤٩٣)		واستثمارات عقارية
			صافى متحصلات مقبوضات نقدية من بيع أصول ثابتة
			واستثمارات عقارية
			<b>صافى النقدية (المستخدمة في) أنشطة الإستثمار</b>
(٤ ٦١٠ ٣٩٢)	(١٣ ٧٧٤ ١٦٣)		<b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>
٧١ ٤٣٠ ٤٧٦	١٣٦ ٥٦٧ ٤٦٣	(٣١)	صافى مدفوعات التزامات طويلة الأجل الأخرى
(٨ ٣٩٠ ٩٥٥)	(٦ ٣٧٠ ٤٦٩)	(٣٨)	صافى متحصلات من بنوك تسهيلات ائتمانية
--	(١٠ ٣٨٢ ٤٠٠)		مدفوعات لإلتزامات تمويل عقارى
(٤٨ ٠٧٢ ٤٩٤)	(٣٨ ٠٨٣ ٨٢٤)	(٣٧)،(٣٦)	توزيعات أرباح للمساهمين
(٧٥ ٣٨٠ ٦٢٥)	(١٤٠ ٦٢٠ ٧٩٤)		صافى مدفوعات التزامات عقود تأجير
١٤٥ ٨٣٦ ٢٨٤	--	(٣٦)	التغير فى الودائع لأجل
٨٠ ٨١٢ ٢٩٤	(٧٢ ٦٦٤ ١٨٧)		مقبوضات من عقود بيع مع إعادة تأجير
٢٣ ٨٢٨ ٦٠٠	(١٢ ٩٩٨ ٧٤٢)		<b>صافى النقدية (المستخدمة في) // المتاحة من أنشطة التمويل</b>
٥ ٩٩٧ ٩٨٢	٢٩ ٨٢٦ ٥٨٢	(٢٨)	صافى التغير فى النقدية وما فى حكمها خلال العام
٢٩ ٨٢٦ ٥٨٢	١٦ ٨٢٧ ٨٤٠	(٢٨)	النقدية وما فى حكمها فى أول العام
			<b>النقدية وما فى حكمها فى آخر العام</b>

- الإيضاحات والسياسات المحاسبية فى الصفحات من (٧) إلى (٦٠) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.
- تم استبعاد قيمة المعاملات التى تمثل معاملات غير نقدية وذلك كما هو موضح بالإيضاح رقم (٤٧).

## ١- نبذة عامة عن شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى وأنشطتها

١-١ تأسست شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى - شركة مساهمة مصرية - بتاريخ ٢١ يناير ٢٠٠١ وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بموجب قرار وزير الاقتصاد والتعاون الدولى رقم ٣٢٢ لسنة ٢٠٢٢ وتم قيد الشركة بالسجل التجارى بالإسكندرية تحت رقم ٦٤٤٠ بتاريخ ٢٣ يناير ٢٠٠١.

٢-١ يمثّل غرض الشركة فى تقسيم اراضى البناء والزراعية والمقاولات العامة والتوريدات العامة وعموم الاستيراد والتصدير مع مراعاة احكام القوانين واللوائح والقرارات السارية بشرط استصدار التراخيص اللازمة لممارسة هذه الأنشطة ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول اعمال شبيهة باعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او الخارج كما يجوز لها ان تتدمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

وفقاً لمحضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٥ مايو ٢٠١٧ فقد تم تعديل غرض الشركة ليتمثل في القيام بكافة اشكال التنمية والتطوير والاستثمار العقارى وكل مايلزم ذلك، ويتبعه من شراء وبيع وإيجار واستئجار العقارات وشراء الأراضى والمشاركة عليها وتنميتها وإقامة المنشآت باختلاف أنواعها (سياحى وتجارى وإدارى وسكنى) وكل ما يلحق بذلك من خدمات وجراجات وغيره، وذلك بغرض البيع او التأجير او الإدارة او المشاركة في ادارتها وتقسيم اراضى البناء والاراضى الزراعية والمقاولات العامة والتوريدات العامة وعموم الاستيراد والتصدير مع مراعاة احكام القوانين واللوائح والقرارات السارية لممارسة هذه الأنشطة.

ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأى وجه من الوجوه مع غيرها من الشركات التي تزاول أعمال شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او في الخارج، كما يجوز لها ان تتدمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

٣-١ مدة الشركة ٢٥ سنة تبدء من تاريخ القيد في السجل التجارى.

٤-١ الشركة مقيدة ببورصة النيل اعتباراً من ٢ أغسطس ٢٠١١ وقد وافقت لجنة قيد الاوراق المالية بالبورصة المصرية بتاريخ ١٢ يناير ٢٠٢٢ على تعديل قيد ونقل اسهم الشركة من سوق الشركات الصغيرة والمتوسطة لتصبح مقيدة بالبورصة المصرية - السوق الرئيسى على ان تدرج أسهم الشركة للتداول من يوم ٢٠ يناير ٢٠٢٢.

٥-١ يقع مقر الشركة في ١٧ أ شارع سوريا (٣٣ ب تنظيم شارع سوريا) - رشدى - الاسكندرية.

٦-١ رئيس مجلس الإدارة الأستاذ / سامي عبد الرحيم فؤاد، العضو المنتدب الدكتور/ شريف الصفاوى.

٧-١ إعتد مجلس إدارة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى القوائم المالية المجمعة للإصدار بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٤.

## ٢- نبذة عن الشركات التابعة

فما يلى بيان بنسبة الإستثمارات في الشركات التابعة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للإستثمار العقارى والتي تم إدراجها بالقوائم المالية المجمعة.

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	مساهمة مباشرة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	شركة مرسيليا لإدارة الأصول
%٩٩	%٩٩	شركة متاح للاستثمار العقارى والسياحى
%٥٠	%٥٠	

## ١-٢ نبرة عن شركة مرسيليا لإدارة الأصول

- تأسست شركة مرسيليا لإدارة الأصول - شركة مساهمة مصرية - بموجب عقد مصدق على توثيقات برقم ٥٤٤ لسنة ٢٠١٧ ووفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بموجب قرار وزير الأقتصاد والتعاون الدولي رقم ٣٢٢ لسنة ١٩٩٦ بتاريخ ٢١ يناير ٢٠٠١ تم قيد الشركة بالسجل التجارى بالإسكندرية تحت رقم ٩٥٥٧ بتاريخ ٣ إبريل ٢٠١٧.
- يتمثل غرض الشركة في إدارة وتشغيل المشروعات والأصول العقارية والقرى السياحية والمنتجعات والفيلات والموتيلات والشقق والأجنحة الفندقية والفنادق بكافة مستوياتها والمراكز التجارية (المولات) والأماكن الترفيهية والسينمات والملاهى والألعاب المائية والأنشطة الخدمية المكملة لها والقيام بكافة الأعمال المرتبطة بالأنشطة الترفيهية والخدمية والرياضية والثقافية وإعداد التصميمات والرسوم الهندسية والإشراف على تنفيذ المشروعات وإعداد دراسة الجدوى ومزاولة نشاط إنتاج وبيع وتوزيع الكهرباء والأتجار في الأثاث واللوازم الفندقية بما يشمل الإستيراد والتصدير والوكالة التجارية، وإنشاء وتركيب وإدارة محطات تحلية وحفر آبار والمقاولات العامة والقيام بكافة الأعمال السابقة لحساب الشركة أو لحساب الغير مع مراعاة أحكام القوانين واللوائح والقرارات السارية وبشرط استصدار التراخيص اللازمة لممارسة هذه الأنشطة.
- ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج، كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

مدة الشركة ٢٥ سنة تبدأ من تاريخ القيد في السجل التجارى.

- يقع مقر الشركة في ١٧ شارع سوريا- رشدى -سيدي جابر - الاسكندرية.

- رئيس مجلس الإدارة الأستاذ / سامي عبد الرحيم فؤاد.

## ٢-٢ نبرة عن شركة متاح للاستثمار العقارى والسياحى

- تأسست شركة متاح للاستثمار العقارى والسياحى - شركه مساهمة مصرية - وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع مراعاة احكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بموجب قرار وزير الأقتصاد والتعاون الدولي رقم ٣٢٢ لسنة ١٩٩٦ فى ١٢ مايو ١٩٩٦.
- تم قيد الشركة بالسجل التجارى إستثمار القاهرة تحت رقم ١٢٦٤٤٠ بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠١٨.
- يتمثل غرض الشركة فى الاستثمار والتطوير العقارى. المقاولات العامه اقامة وتشغيل المستشفيات وادارتها من الناحية الاداريه فقط - اقامة القرى السياحيه والفنادق (الثابته) والموتيلات والانشطه المكمله او المرتبطه بما ذكر من خدمية وترفيهية ورياضيه وتجاريه وثقافيه - تقديم الاستشارات الهندسيه (فيما عدا ما يتعلق بأسواق الأوراق الماليه وكذا الاستشارات القانونيه والاستشارات والدراسات المتعلقة بالتقييم بمناسبه زياده راس المال والاستحواذ وكذا الاستشارات الماليه عن الأوراق الماليه لانشطة الشركات العامله فى مجال الأوراق الماليه المنصوص عليها فى ماده ٢٧ من قانون سوق راس المال ولائحته التنفيذية).
- يجوز للشركه ان تكون لها مصلحة او تشترك باى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التى تزاول اعمالا شبيهه باعمالها او التى قد تعاونها على تحقيق غرضها فى مصر او فى الخارج ، كما يجوز لها ان تندمج فى الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية مع مراعاة احكام القوانين واللوائح والقرارات الساريه وعلى الشركه الحصول على كافة التراخيص اللازمه لمباشرة نشاطها .
- مدة الشركه ٢٥ سنه تبدأ من تاريخ القيد فى السجل التجارى.

- رئيس مجلس الإدارة الأستاذ / سامي عبد الرحيم فؤاد

- ٣- **أسس إعداد القوائم المالية المجمعة**  
يتم إعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً لفرض الأستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الأصول والالتزامات المالية التي يتم إثباتها بالقيمة العادلة والتكلفة المستهلكة، هذا وتعتمد التكلفة التاريخية بصفة عامة على القيمة العادلة للمقابل الذي يتم تسليمه للحصول على أصول.
- الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين**
- تم إعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.  
- تم الإفصاح عن أهم السياسات المطبقة بالشركة في إيضاح رقم (٤٤).
- ٤- **عملة العرض**  
تم عرض القوائم المالية المجمعة بالجنيه المصري وجميع البيانات المالية المعروضة بالجنيه المصري.
- ٥- **استخدام التقديرات والافتراضات**  
يتطلب إعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. تعد التقديرات والافتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة. هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات، وقد يؤدي عدم اليقين بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديل جوهري على القيمة المدرجة للأصول أو الالتزامات التي تأثرت في السنوات المستقبلية.
- هذا ويتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات بصفة مستمرة ويتم الاعتراف بأي فروق في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تغيير تلك التقديرات، أما إذا كانت هذه الفروق تؤثر على الفترة التي يتم فيها التغيير والسنوات المستقبلية، عندئذ تدرج هذه الفروق في الفترة التي يتم فيها التغيير والسنوات المستقبلية.
- أ- **الحكم الشخصي**  
المعلومات الخاصة بالأحكام المستخدمة في تطبيق السياسات المحاسبية التي لها تأثير هام على القيم المعروضة للقوائم المالية متضمنة فيما يلي:
- **الإعتراف بالإيراد**  
يتم الاعتراف بالإيراد طبقاً لما هو وارد تفصيلاً بالسياسات المحاسبية المطبقة.
- **استثمارات في شركات شقيقة والمنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة**  
يتم تحديد ما إذا كان للشركة نفوذ مؤثر أو سيطرة مشتركة على الشركات والمنشآت المستثمر فيها.
- **مراجعة الشروط الرئيسية للاتفاقات التعاقدية**  
تقوم الإدارة بمراجعة افتراضاتها وتقديراتها الحكيمة بما في ذلك ما استخدمته منها في الحكم على مدى تمتع الشركة بالسيطرة المطلقة أو المشتركة أو النفوذ المؤثر على الشركات المستثمر بها كلما وقع حدث جوهري أو تعديل مؤثر بالشروط الواردة باتفاقاتها التعاقدية.
- **تصنيف العقارات**  
قامت الإدارة خلال عملية تصنيف العقارات باتخاذ عدة أحكام. هناك حاجة لهذه الأحكام لتحديد ما إذا كان عقار ما مؤهل للتصنيف كعقارات استثمارية أو أصول ثابتة أو عقارات محتفظ بها للبيع. وضعت الشركة معايير معينة لتتمكن من الحكم بانتظام وذلك بموجب تعريفات العقارات الاستثمارية والأصول الثابتة والعقارات المحتفظ بها للبيع. عند اتخاذ أحكامها، أخذت الإدارة بالإعتبار الشروط المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف الممتلكات على النحو المبين في معيار المحاسبة المصري رقم ٢، ومعيار المحاسبة المصري رقم ٤٩، ومعيار المحاسبة المصري رقم ١٠، والاستخدام المراد لهذه العقارات على النحو الذي تحدده الإدارة.

- **تصنيف عقود التأجير (الشركة كمؤجر)**  
أبرمت الشركة عقود إيجار عقارات تجارية في محفظة الإستثمارات العقارية الخاصة بها. حددت الشركة، بناء على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار التي لا تصل إلى حد كبير كامل القيمة العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بشكل هام بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية هذا العقار وتقوم بحاسبة العقود كعقود إيجار تشغيلية.
- **الاعتراف بالأصول والالتزامات الضريبية الجارية والمؤجلة وقاسمها**  
يتم تحديد ضرائب الدخل سواء الجارية أو المؤجلة بواسطة كل شركة من شركات المجموعة بما يتفق مع متطلبات قانون الضرائب الخاص بها.
- تخضع أرباح الشركة لضرائب الدخل مما يستدعي استخدام تقديرات هامة لتحديد العبء الإجمالي للضريبة على الدخل. ونظراً لأن بعض المعاملات يصعب تحديد الضريبة النهائية عنها بشكل مؤكد خلال الفترة المالية لذا تقوم الشركة بإثبات التزام الضريبة الجارية وفقاً لتقديرات مدى خضوع المعاملات بصفة نهائية للضريبة وكذا مدى احتمال نشأة ضريبة إضافية عند الفحص الضريبي. وعندما تكون هناك فروق بين النتيجة النهائية للضرائب والمبالغ السابق تسجيلها، يتم الاعتراف بتلك الفروق ضمن ضريبة الدخل والالتزام الضريبي الجاري في الفترة التي تتضح خلالها تلك الفروق باعتبارها من التغييرات في التقديرات المحاسبية. من أجل الاعتراف بأصول ضريبية مؤجلة، تقوم الإدارة باستخدام افتراضات حول مدى توافر أرباح ضريبية مستقبلية كافية تسمح باستخدام الأصول الضريبية المؤجلة المعترف بها وتقوم الإدارة باستخدام افتراضات تتعلق بتحديد سعر الضريبة المععلن بتاريخ القوائم المالية والذي من المتوقع أن يتم تسوية كل من أرصده الأصول والالتزامات الضريبية في المستقبل على أساسه.
- تتطلب هذه العملية استخدام تقديرات متعددة ومعقدة في تقدير وتحديد الأوعية الخاضعة للضريبة والفروق الضريبية المؤجلة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة الناتجة عن الاختلاف بين الأساس المحاسبي والأساس الضريبي لبعض الأصول والالتزامات. بالإضافة إلى تقدير مدى إمكانية استخدام الأصول الضريبية المؤجلة الناشئة عن الخسائر الضريبية المرحلة وذلك في ضوء إجراء تقديرات عن الأرباح الضريبية المستقبلية والخطط المستقبلية لكل نشاط من أنشطة شركات المجموعة.
- **معدلات الاقتراض الإضافية (IBR) المطبقة في حساب حق الانتفاع**  
يتم قياس التزام عقد الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ البدء، مخصومة باستخدام سعر الفائدة المتضمن في عقد الإيجار أو، إذا كان هذا المعدل لا يمكن تحديده بسهولة، معدل الاقتراض الإضافي للشركة. بشكل عام، تستخدم الشركة معدل الاقتراض المتزايد كمعدل الخصم. تحدد الشركة معدل الاقتراض الإضافي من خلال الحصول على معدلات فائدة من مختلف مصادر التمويل الخارجية وإجراء بعض التعديلات لتعكس شروط عقد الإيجار ونوع الأصل المؤجر.
- **ب- الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة**  
فيما يلي الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في تاريخ التقرير، والتي تحمل مخاطر هامة قد تسبب تعديلات جوهرية على القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال الفترة المالية القادمة. تعتمد الشركة في افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية نتيجة تغيرات السوق أو الظروف الناشئة التي تكون خارجة عن سيطرة الشركة. يتم عكس هذه التغييرات في الافتراضات عند حدوثها.
- **الالتزامات المحتملة والمخصصات**  
تقوم الإدارة بدراسة الأحداث والمؤشرات التي قد ينشأ عنها التزام على الشركة من خلال ممارسة أنشطتها الاقتصادية المعتادة، وتستخدم الإدارة في ذلك تقديرات وافتراضات أساسية للحكم على مدى تحقق شروط الاعتراف بالالتزام في القوائم المالية ويتضمن ذلك تحليل المعلومات لتقدير ما إذا كانت الأحداث الماضية تؤدي إلى نشأة التزام حالي على الشركة وبناء توقعات مستقبلية بشأن التدفقات النقدية التي من المرجح تكبدها لتسوية ذلك الالتزام وتوقيتها بالإضافة إلى اختيار الطريقة التي تمكن الإدارة من قياس قيمة الالتزام بدرجة يعتمد عليها.

#### - قياس خسائر الائتمان المتوقعه

تقوم الشركة بتقييم انخفاض قيمة أصولها المالية بناءً على نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة، تقوم الشركة بإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات في الخسائر الائتمانية المتوقعة في نهاية كل سنة مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي بالأصول المالية. تقوم الشركة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتوقع لأدواتها المالية.

عند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه المحركات على بعضها البعض. الخسارة بافتراض التعثر هي تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد وتستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقعها المقترض، مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الإضافية والتحسينات الائتمانية المتكاملة. تمثل احتمالية التعثر مدخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة إن احتمالية التعثر هي تقدير لاحتمال التخلف عن السداد على مدار فترة زمنية محددة، ويشمل إحتسابها البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات بالظروف المستقبلية.

#### - تقدير صافي القيمة البيعية للمخزون والأعمال تحت التنفيذ

يتم إدراج المخزون وقطع الأراضي المحتفظ بها للتطوير والعقارات المصنفة ضمن الأعمال تحت التنفيذ بسعر التكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة البيعية بالرجوع إلى أسعار البيع وتكاليف اتمام الاعمال والدفعات المقدمة المستلمة وخطط التطوير وظروف السوق القائمة في نهاية الفترة المالية بالنسبة لبعض العقارات، يتم تحديد صافي القيمة الحالية من قبل الشركة بالاعتماد على المؤشرات الخارجية المناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة، حيثما كان ذلك متاحًا.

يتم تقييم صافي القيمة البيعية لمخزون العقارات المكتملة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الموجودة في تاريخ القوائم المالية ويتم تحديدها من قبل الشركة، بناءً على المعاملات المقارنة التي حددتها الشركة للعقارات في نفس السوق التي تخدم نفس قطاع العقارات.

يتم تقييم صافي القيمة البيعية فيما يتعلق بأعمال تحت التنفيذ بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية عن العقارات المكتملة المماثلة، ناقضا التكاليف المقدرة لإستكمال التطوير والتكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع، مع الأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للأموال، إذا كان ذلك جوهرياً.

#### - الانخفاض في قيمة الأصول الثابتة ومشروعات تحت التنفيذ

يتم تقييم العقارات المصنفة كأصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ للانخفاض في القيمة عند وجود ما يشير إلى تعرض هذه الأصول لخسارة انخفاض في القيمة يتم إجراء مراجعة للانخفاض في القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد الذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر. يتم تحديد القيمة العادلة من قبل خبير مستقل باستخدام طريقة القيمة العادلة.

يتم مقارنة القيمة العادلة بالمبالغ المدرجة لتقييم أي انخفاض محتمل في القيمة.

#### - الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة و الأصول غير الملموسة

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول الثابتة والأصول غير الملموسة في نهاية كل سنة مالية. قررت الإدارة بأن توقعات الفترة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بالاستناد إلى مراجعتها.

### ج- قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم الحصول عليه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث أما

- في السوق الأساسي للأصل أو الالتزام أو
- في غياب السوق الأساسي، في السوق الأكثر نفعاً للأصل أو الالتزام

تُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام على افتراض إن المشاركين في السوق سيتصرفون بما فيه مصلحتهم الاقتصادية. يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي بعين الاعتبار قدرة المشارك في السوق على توليد المنافع الاقتصادية من خلال استخدام الأصل بأفضل وأحسن استخدام له أو بيعه لمشارك آخر سيستخدم الأصل في أفضل وأحسن استخدام له.

تستخدم الشركة أساليب التقييم التي تعتبر ملائمة وفقاً للظروف والتي تتوافر لها معلومات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تعظيم الاستفادة للمدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

يجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية المجمعة بالقيمة العادلة في فئات تسلسل القيمة العادلة. يوصف هذا، على النحو التالي، بناءً على مدخلات المستوى الأدنى الذي يعتبر مهماً للقياس بأكمله على قياس القيمة العادلة ككل:

- **المستوى الأول:** هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في سوق نشط لأصول أو التزامات مطابقة.
- **المستوى الثاني:** مدخلات كلا من الأسعار المعلنة المدرجة في المستوى الأول والتي يتم تتبعها للأصل أو الالتزام إما بصورة مباشرة (مثل الأسعار) أو غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار)
- **المستوى الثالث:** مدخلات للأصل أو الالتزام لا تعتمد على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها (مدخلات لا يمكن متابعتها).

### ٦- القطاعات التشغيلية

- يتم تحديد القطاعات وفقاً للأسلوب المتبع داخلياً لتقديم التقارير المالية للإدارة العليا (مجلس إدارة الشركة).
- القطاع هو مجموعة من الأصول والعمليات المرتبطة التي تتسم بمخاطر ومنافع تختلف عن تلك المرتبطة بقطاعات أخرى أو داخل بيئة اقتصادية واحدة تتسم بمخاطر ومنافع تخصها عن تلك المرتبطة بقطاعات تعمل في بيئة اقتصادية مختلفة.
- يوجد بالشركة (٣) قطاعات تشغيلية، تمثل قطاعات يتم تقديم تقارير مالية عنها للإدارة العليا وهذه التقارير تعرض وحدات ومشاريع وخدمات مختلفة، وتدار بشكل منفصل لأنها تتطلب استراتيجيات تسويقية مختلفة وفيما يلي بيان بعمليات كل قطاع يتم إصدار تقارير له:

### قطاعات النشاط

تتكون الشركة من قطاعات النشاط الأساسية التالية:-

- مشروعات استثمار عقارى
- أنشطة سياحية
- إدارة قري ومراكز تجارية

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري  
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١-٦ قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة على مستوى القطاعات التشغيلية\*

الإجمالي		إدارة قري ومراكز تجارية وإشراف هندسي		أنشطة سياحية (فندق إيسترن فلورنس المنتزة)		مشروعات استثمار عقارى		
٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٥٦ ٤٨٣ ٩٣١	١٨٧ ٧٤٣ ٢٨٨	٢٠ ٨١٩ ٧٠٧	٣٠ ٤٢٦ ٨٨٥	٢١ ٦٦٧ ٣٧١	٢٠ ٢٤٥ ٣٥٥	٤١٣ ٩٩٦ ٨٥٣	١٣٧ ٠٧١ ٠٤٨	المبيعات
١٠ ٧٢٩ ٥٠٣	٤٣ ٢٩٢ ٣٦٢	—	—	—	—	١٠ ٧٢٩ ٥٠٣	٤٣ ٢٩٢ ٣٦٢	فوائد أقساط محققة خلال الفترة
(٢٧٥ ٩٣٢)	(٣٨٠ ٦٣٢)	—	—	—	—	(٢٧٥ ٩٣٢)	(٣٨٠ ٦٣٢)	خصم تعجيل سداد
(٣٩٢ ٧٩٢ ٠٧٩)	(٧٨ ١٠٠ ٥٣٨)	(٥ ٦١٩ ٥٧٤)	(٩ ٠٧٤ ٥٩٦)	(٢٠ ٠٤٣ ١٧٠)	(٢٠ ٩٦٨ ٣٨٨)	(٣٦٧ ١٢٩ ٣٣٥)	(٤٨ ٠٥٧ ٥٥٤)	تكلفة مبيعات
٧٤ ١٤٥ ٤٢٣	١٥٢ ٥٥٤ ٤٨٠	١٥ ٢٠٠ ١٣٣	٢١ ٣٥٢ ٢٨٩	١ ٦٢٤ ٢٠١	(٧٢٣ ٠٣٣)	٥٧ ٣٢١ ٠٨٩	١٣١ ٩٢٥ ٢٢٤	مجمّل الربح
٤٠ ٦٦٦ ٨٧٦	٤٤ ٧٥٥ ٩٥٨	٧ ١٦٦ ٤١٢	٢ ٣٩٧ ٨٦٤	١ ٧٧٤ ٥٠٧	١ ١٥٥ ٠٨٢	٣١ ٧٢٥ ٩٥٧	٤١ ٢٠٣ ٠١٢	يضاف/ يخصم
(٤٧ ٦٠٥ ٥٤٩)	(٦١ ٢٣٤ ٦٠٢)	(١١ ٢٠٥ ٥٢٢)	(١٣ ٤٤٨ ٨٩٦)	(٢ ٠٤٩ ٨٤٠)	(١ ٢٩٤ ٦٨١)	(٣٤ ٣٥٠ ١٨٧)	(٤٦ ٤٩١ ٠٢٥)	إيرادات أخرى
(٤٢ ٥٢٠ ٩٢٣)	(٢٧ ٤٣٦ ٧٩٠)	(١ ٣١٦ ٠٨٨)	(١ ٠٣٦ ٦٦٦)	(٢ ٠٩٤ ٦٥٠)	(٢ ١١٠ ٣٥٥)	(٣٩ ١١٠ ١٨٥)	(٢٤ ٢٨٩ ٧٦٩)	مصاريف إدارية
٥ ٨٨٨ ٢٣٩	(٣٩ ٥٧٨ ٤٧٠)	—	—	٢٩٢ ٨٤٦	(١ ٠٧٩ ٢٨٤)	٥ ٥٩٥ ٣٩٣	(٣٨ ٤٩٩ ١٨٦)	مصاريف أخرى
٣٠ ٥٧٤ ٠٦٦	٦٩ ٠٦٠ ٥٧٦	٩ ٨٤٤ ٩٣٥	٩ ٢٦٤ ٥٩١	(٤٥٢ ٩٣٦)	(٤ ٠٥٢ ٢٧١)	٢١ ١٨٢ ٠٦٧	٦٣ ٨٤٨ ٢٥٦	رد (خسائر) الأضمحلال
(١٨ ٨٥١ ٧٨٩)	٣ ٤٧٦ ٦٨٩	(٨٤٤ ٥٧٦)	(١ ٠٩٢ ٥٨٦)	(٨٩٥ ٥٧٣)	٢ ٦٧٩ ٦٢١	(١٧ ١١١ ٦٤٠)	١ ٨٨٩ ٦٥٤	أرباح / (خسائر) تشغيل
١١ ٧٢٢ ٢٧٧	٧٢ ٥٣٧ ٢٦٥	٩ ٠٠٠ ٣٥٩	٨ ١٧٢ ٠٠٥	(١ ٣٤٨ ٥٠٩)	(١ ٣٧٢ ٦٥٠)	٤ ٠٧٠ ٤٢٧	٦٥ ٧٣٧ ٩١٠	صافى إيرادات/ (مصاريف) تمويلية
(١١ ٨٧٥ ٥١٨)	(١٦ ٣٦٢ ١٨٣)	(٢ ٢٩٧ ٦٤٦)	(٢ ١٦٨ ١٩٨)	١ ٠٥٧ ٦٣٢	٢٩٣ ٣٧٨	(١٠ ٦٣٥ ٥٠٤)	(١٤ ٤٨٧ ٣٦٣)	صافى أرباح/(الخسارة) قبل الضريبة
(١٥٣ ٢٤١)	٥٦ ١٧٥ ٠٨٢	٦ ٧٠٢ ٧١٣	٦ ٠٠٣ ٨٠٧	(٢٩٠ ٨٧٧)	(١ ٠٧٩ ٢٧٢)	(٦ ٥٦٥ ٠٧٧)	٥١ ٢٥٠ ٥٤٧	يضاف/ يخصم:
								ضريبة النخل
								صافى أرباح / (الخسارة)

\* يتم توزيع بنود قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة وفقاً للأسس الموضوعية بمعرفة إدارة الشركة.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى  
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٧- إيرادات النشاط

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١٣٢ ٣٧٧ ٧٧٧	٣٧ ٠٧١ ٠٤٨	مشروع مرسيليا بيتش ٤
١ ٦٥٠ ٠٠٠	--	مشروع مرسيليا لاند
١٤٧ ٢٩٩ ٢١٩	--	مشروع جولدن يارد
١٢٩ ٦٤٦ ٨٥٧	--	مشروع حياة أليكس بارك
١ ٦٥٠ ٠٠٠	--	مشروع مرسيليا فلورانس
--	١٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	مشروع مدينة نصر
١ ٣٧٣ ٠٠٠	--	مشروع مرسيليا علم الروم
٢١ ٦٦٧ ٣٧١	٢٠ ٢٤٥ ٣٥٥	إجمالي إيرادات الفندق
٢٠ ٨١٩ ٧٠٧	٣٠ ٤٢٦ ٨٨٥	إدارة قرى ومراكز تجارية وإشراف هندسى
<u>٤٥٦ ٤٨٣ ٩٣١</u>	<u>١٨٧ ٧٤٣ ٢٨٨</u>	
١٠ ٧٢٩ ٥٠٣	٤٣ ٢٩٢ ٣٦٢	فوائد أقساط محققة خلال العام
(٢٧٥ ٩٣٢)	(٣٨٠ ٦٣٢)	خصم تعجيل سداد
<u>٤٦٦ ٩٣٧ ٥٠٢</u>	<u>٢٣٠ ٦٥٥ ٠١٨</u>	

٨- تكلفة النشاط

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
١١٧ ٦٦٤ ٠١٣	٣٤ ٤٨٧ ٩٦٢	مشروع مرسيليا بيتش ٤
١ ٢٦٩ ٧٣٥	--	مشروع مرسيليا لاند
١٣٣ ٧٠٥ ٨٩٢	--	مشروع جولدن يارد
١١٢ ٤٦٢ ٥٦٨	--	مشروع حياة أليكس بارك
٨١٠ ٧٦٣	--	مشروع مرسيليا فلورانس
--	١٣ ٥٦٩ ٥٩٢	مشروع مدينة نصر
١ ٢١٦ ٣٦٤	--	مشروع مرسيليا علم الروم
١٥ ٤٢٢ ٧٤٧	١٦ ٤٠٢ ٤٦٢	إجمالي مصروفات تشغيل الفندق
٤ ٦٢٠ ٤٢٣	٤ ٥٦٥ ٩٢٦	إهلاك أصول الفندق
٥ ٦١٩ ٥٧٤	٩ ٠٧٤ ٥٩٦	إدارة قرى ومراكز تجارية وإشراف هندسى
<u>٣٩٢ ٧٩٢ ٠٧٩</u>	<u>٧٨ ١٠٠ ٥٣٨</u>	

٩- إيرادات أخرى

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
٧ ٧٥٣ ٤٤٩	١٢ ٢٢٦ ٢٧٢	إيرادات استثمار عقارى
٤ ١٤٩ ٣٠٠	٢ ٤٠٤ ٥٦١	إيرادات استردادات وإلغاء حجز
٨ ٥٤٧ ١٣٨	١٢ ٠٤٨ ١٣٩	إيرادات محطات التحلية
٨٠٦ ٣٤٩	٤٨٩ ٥٩١	غرامة تأخير
١٩ ٤١٠ ٦٤٠	١٧ ٥٨٧ ٣٩٥	أخرى
<u>٤٠ ٦٦٦ ٨٧٦</u>	<u>٤٤ ٧٥٥ ٩٥٨</u>	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى  
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٠- مصروفات إدارية وعمومية

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	إيضاح رقم	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>		
٢٨ ٢٢٥ ٢٠٦	٣٠ ٧٦٠ ٢٨٤		أجور ومرتببات
٤ ٨٧٩ ٣٩٥	٩ ٤٤٩ ٤٥٥	(١٧)،(٢٢)	إهلاكات أصول ثابتة واستثمارات عقارية
١ ٧٧٥ ٧١٧	٢ ٩٥٤ ٩٤٥		سفر ونقل
١ ١٩٣ ١٢٦	٢ ١٤٣ ١٤٦		مصاريف بوفيه وضيافة
٧١٥ ٢٧٨	١ ٥٨١ ٤٢٨		مصاريف بنكية
٣ ٢٥٠ ٩٠٤	٣ ٥٤٩ ٨٦٢		أتعاب مهنية واستشارات
٧٤٩ ٦١٢	١ ١٨٧ ٢٣١		اشتراكات
١٦٢ ٢٣٥	١٦٤ ٦٥٦		دعاية وإعلان ومعارض
٣٠٩ ٦٧١	٧٦٩ ٧٧٦		مصاريف صيانة
٣٤٠ ١٣٨	٦٠٨ ٦٩٠		أدوات كتابية ومطبوعات
٩٠٠ ٢٧٨	١ ١٧٥ ٠٠٠		بدلات أعضاء مجلس الإدارة
٥٥٧ ٧٢٠	--		هدايا وكراميات
٤ ٥٤٦ ٢٦٩	٦ ٨٩٠ ١٢٩		أخرى
<u>٤٧ ٦٠٥ ٥٤٩</u>	<u>٦١ ٢٣٤ ٦٠٢</u>		

١١- مصروفات أخرى

٢٦ ٢٩٢ ٥٨٣	١١ ١٠٥ ١٦٨		مصاريف قرى سياحية ومشروعات مسلمة
٧ ٠٩٧ ٦٥١	٦ ٣٣٦ ٥٧٧	(٢٢)	تكاليف استثمار عقارى
٥ ٧١٢ ٢٧٦	٨ ٨٥٢ ٩١٤		تكاليف محطات تحلية
١ ٨١٣ ٧٦٦	٦٠٨ ٨٨٢		مساهمة تكافلية لنظام التأمين الصحى الشامل
١ ٦٠٤ ٦٤٧	٥٣٣ ٢٤٩		أخرى
<u>٤٢ ٥٢٠ ٩٢٣</u>	<u>٢٧ ٤٣٦ ٧٩٠</u>		

١٢- مصروفات تمويلية

--	٦٦٩ ٤٨٥		فروق ترجمة أرصدة ومعاملات بالعملة الأجنبية
٩ ١٧٤ ١٧٧	٢١ ٤٧٢ ٦٣٤		فوائد وعمولات بنكية
٦ ٦٩٣ ٨٧٢	٥ ٩٧٠ ٧٧٧	(٣٥)	فوائد ومصروفات التمويل العقارى
١٢ ٤٢٧ ٩٦٣	٥ ٣١٩ ٧١٣	(٣٣)،(٣٥)	فوائد عقود تأجير تمويلي
<u>٢٨ ٢٩٦ ٠١٢</u>	<u>٣٣ ٤٣٢ ٦٠٩</u>		
			<b>يخصم:</b>
(٨ ٥٨٦ ٠٩٣)	(٢١ ٢١١ ٥٠٢)		فوائد تمويلية مرسمة
<u>١٩ ٧٠٩ ٩١٩</u>	<u>١٢ ٢٢١ ١٠٧</u>		

١٣- إيرادات تمويلية

١٧٦ ٠٠٥	٣١٨ ٣٤٨		إيرادات تمويلية
٦٨٢ ١٢٥	--		فروق ترجمة أرصدة ومعاملات بالعملة الأجنبية
--	١٥ ٣٧٩ ٤٤٨		فروق خصم أوراق الدفع وفقاً لقيمتها الحالية
<u>٨٥٨ ١٣٠</u>	<u>١٥ ٦٩٧ ٧٩٦</u>		

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٤- رد (خسائر) إئتمانية متوقعة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	إيضاح رقم
جنيه مصري (٥ ٨٨٨ ٢٣٩)	جنيه مصري --	
--	٣٩ ٥٧٨ ٤٧٠	رد خسائر الإئتمان خسائر الإئتمان المتوقعة في العملاء والمدينون والأطراف ذات العلاقة
<u>(٥ ٨٨٨ ٢٣٩)</u>	<u>٣٩ ٥٧٨ ٤٧٠</u>	

١٥- مصروف ضريبة الدخل

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	(١-١٥)
٧ ٣٩٠ ٨٩٩	٩ ٧٢٤ ٢٥١	الضريبة المؤجلة
٣ ٥٥٨ ٢٢١	٦ ٥٧٣ ٤٧٣	ضريبة الدخل
٩٢٦ ٣٩٨	٦٤ ٤٥٩	ضريبة التوزيعات
<u>١١ ٨٧٥ ٥١٨</u>	<u>١٦ ٣٦٢ ١٨٣</u>	

١٥-١ أصول والتزامات الضرائب المؤجلة

أ) حركة الأصول والتزامات الضريبية

قائمة الأرباح أو الخسائر		قائمة المركز المالي		
٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري ٣ ٣٦٨ ٦٠٠	جنيه مصري ٧٧٩ ٣٦٥	جنيه مصري (٧٢ ٠٤٩ ٥٢٠)	جنيه مصري (٧٢ ٨٢٨ ٨٨٥)	الأصول الثابتة والاستثمارات العقارية
(٢١٧ ٨٣٩)	٣٦٠ ٣٥١	(٦٤٧ ٢٦٢)	(١ ٠٠٧ ٦١٣)	أرباح غير موزعة للشركات التابعة
٤ ٢٤٠ ١٣٨	٨ ٥٨٤ ٥٣٥	٢١ ٨٣٥ ٨٠٤	١٣ ٢٥١ ٢٦٩	المخصصات
<u>٧ ٣٩٠ ٨٩٩</u>	<u>٩ ٧٢٤ ٢٥١</u>	<u>(٥٠ ٨٦٠ ٩٧٨)</u>	<u>(٦٠ ٥٨٥ ٢٢٩)</u>	صافي ضريبة الدخل المؤجلة (التزام)

ب) الأصول الضريبية المؤجلة غير المثبتة

لم يتم إثبات الأصول الضريبية المؤجلة بالنسبة للبند التالية: -

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصري ٩ ٥٨٠ ٤٣٣	جنيه مصري ١٦ ٨٦٣ ٩٦٥
<u>٩ ٥٨٠ ٤٣٣</u>	<u>١٦ ٨٦٣ ٩٦٥</u>

المخصصات والاضمحلال في قيمة المدينين والارصدة المدينة الأخرى

لم يتم إثبات الأصول الضريبية المؤجلة والمتعلقة بهذه البنود اما لعدم استيفاء اشتراطات الخصم الضريبي او لعدم توافر درجة مناسبة للتأكد من وجود أرباح ضريبية مستقبلية من خلالها الاستفادة من هذه الأموال.

١٥-٢ تسويات لاحتساب سعر الضريبة الفعال

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري ١١ ٧٢٢ ٢٧٧	جنيه مصري ٧٢ ٥٣٧ ٢٦٥	الربح المحاسبي قبل ضريبة
%٢٢,٥	%٢٢,٥	سعر الضريبة
<u>٢ ٦٣٧ ٥١٢</u>	<u>١٦ ٣٢٠ ٨٨٥</u>	ضريبة الدخل المتوقعة على الربح المحاسبي
(١٨ ٢٧٦ ٨٣٨)	(٣ ٧٩٦ ٠٣٧)	ايرادات غير خاضعة للضريبة
٢٦ ٥٨٨ ٤٤٦	٣ ٧٧٢ ٨٧٦	مصروفات غير قابلة للخصم
<u>١٠ ٩٤٩ ١٢٠</u>	<u>١٦ ٢٩٧ ٧٢٤</u>	الضريبة وفقا لقائمة الأرباح او الخسائر
<u>%٩٣</u>	<u>%٢٢,٤٥</u>	سعر الضريبة الفعلي

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى  
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٦- نصيب السهم الاساسى والمخفض فى الأرباح / (الخسائر)

تم تحديد نصيب السهم الاساسى والمخفض فى صافي الأرباح / (الخسائر) لمساهمي الشركة القابضة وفقاً لما يلي: -

<u>٢٠٢٢/١٢/٣١</u>	<u>٢٠٢٣/١٢/٣١</u>	إيضاح رقم	
(١٦٢ ٥٧٣)	٥٦ ٢٦٧ ٠٥٥	(جنيه)	صافي أرباح / (خسائر) العام
--	(٤ ٢٤٥ ٩٤٩)		بخصم: توزيعات العاملين ومجلس الإدارة
<u>(١٦٢ ٥٧٣)</u>	<u>٥٢ ٠٢١ ١٠٦</u>		
٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠	٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠	(سهم)	الأسهم المصدرة والمدفوعة في نهاية العام
<u>(٠,٠٠١)</u>	<u>٠,٢٥</u>		نصيب السهم من صافي أرباح / (خسائر) العام (جنيه/ سهم)

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٧- الأصول الثابتة

البيان	مباني وإنشاءات** جنيه مصري	أراضي* جنيه مصري	أثاث ومفروشات جنيه مصري	أجهزة ومعدات كهربائية جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	آلات ومعدات (محطات تحلية) جنيه مصري	أجهزة وبرامج الكمبيوتر جنيه مصري	تجهيزات جنيه مصري	أجهزة اتصال جنيه مصري	عقود تأجير تمويلي*** جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
التكلفة في أول يناير ٢٠٢٣	٢٠٠ ٢٦٨ ٣٠٠	٢٢ ٦٣٩	٨ ٢٣٥ ٣٨٢	٥ ٨١١ ٥١٩	١٢ ١٩٢ ٤٨٥	٣١ ٤٦١ ٩٢٣	٧ ٣٥٧ ٦٧١	٢٧ ٨٨٨ ١٩٧	٨٩٣ ٣٤٩	---	٢٩٤ ١٣١ ٤٦٥
إضافات خلال العام	٢٩ ٥٦٦ ٠٠٠	---	٥١٩ ٧٣٣	٤٣٨ ٩٣٣	١٣ ٥٦٠	٢ ٠٣٦ ٩٦٥	---	٢٤ ٢٩٨	١٦ ١٢٠	٣٥ ٨٠٠ ٠٠٠	٦٨ ٥٩٥ ٣١٥
إستيعادات خلال العام	(٢ ٦١٩ ٠٠٠)	---	---	(٩ ٩١٨)	(٢ ٨٠٠ ٠٠٠)	---	---	---	---	---	(٥ ٤٢٨ ٩١٨)
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٢٢٧ ٢١٥ ٣٠٠	٢٢ ٦٣٩	٨ ٧٥٥ ١١٥	٦ ٢٤٠ ٥٣٤	٩ ٤٠٦ ٠٤٦	٣٣ ٤٩٨ ٨٨٨	٧ ٥٣٧ ٣٧٧	٢٧ ٩١٢ ٤٩٥	٩٠٩ ٤٦٩	٣٥ ٨٠٠ ٠٠٠	٣٥٧ ٢٩٧ ٨٦٢
مجمع الإهلاك	٢٧ ٥١٣ ٩٩٧	---	٦ ٤٧٧ ٢٢٣	٤ ٧٥٩ ٥١٣	٦ ٣٣٣ ٩٠٠	٩ ٥٤٨ ٤٢٩	٦ ٦٤٠ ٥٦٣	١٧ ١٠٩ ٨٨٠	٧٨٢ ٦٢١	---	٧٩ ١٦٦ ١٢٦
مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢٣	٤ ٣٩٨ ٦٨٠	---	٨٥٢ ٧٨٧	٢٨٩ ٤٤٧	١ ١٧١ ٩٢٥	٢ ١٦٦ ٠١١	٢٥٣ ١٢٦	٢ ٩٧٨ ٢٥٧	٣٨ ٠٥٥	٤٩٢ ٠٠٠	١٢ ٦٤٠ ٢٨٨
إهلاك العام	(٤٤٥ ٠٠٠)	---	---	(٢ ٤٨٠)	(٣٥٠ ٠٠٠)	---	---	---	---	---	(٧٩٧ ٤٨٥)
مجمع الإهلاك الإستيعادات	٣١ ٤٦٧ ٦٧٢	---	٧ ٣٣٠ ٠١٠	٥ ٠٤٦ ٤٨٠	٧ ١٥٥ ٨٢٥	١١ ٧١٤ ٤٤٠	٦ ٨٩٣ ٦٨٩	٢٠ ٠٨٨ ١٣٧	٨٢٠ ٦٧٦	٤٩٢ ٠٠٠	٩١ ٠٠٨ ٩٢٩
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١٩٥ ٧٤٧ ٦٢٨	٢٢ ٦٣٩	١ ٤٢٥ ١٠٥	١ ١٩٤ ٠٥٤	٢ ٢٥٠ ٢٢٠	٢١ ٧٨٤ ٤٤٨	٦ ٤٣ ٦٨٨	٧ ٨٢٤ ٣٥٨	٨٨ ٧٩٣	٣٥ ٣٠٨ ٠٠٠	٢٦٦ ٢٨٨ ٩٣٣
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	١٧٢ ٧٥٤ ٢٠٢	٢٢ ٦٣٩	١ ٧٥٧ ٩٣٠	١ ٠٥٠ ٥٤٩	٥ ٨٥٨ ٤٦٩	٢١ ٩١٣ ٤٩٤	٧١٧ ١٠٨	١٠ ٧٧٨ ٥١٨	١١٠ ٧٢٨	---	٢١٤ ٩٦٣ ٦٣٧
التكلفة في أول يناير ٢٠٢٢	٢٠٠ ٩٢٨ ٣٠٠	٢٢ ٦٣٩	٨ ٢٥٥ ٠٠١	٥ ١٦٠ ٩٠٣	١٠ ٢٧٦ ٧٥٠	٣٠ ٧١٠ ٢٥٠	٦ ٩٧٠ ١٢٨	٢٦ ٧٩١ ٤٨٣	٧٩١ ٣٩٧	---	٢٨٩ ٦٧٦ ٨٥١
إضافات خلال العام	---	---	٢١٠ ٣٨١	٦٥٠ ٦١٦	٢ ٨٤٨ ٦١٦	٧٥١ ٦٧٣	٣ ٨٧ ٥٤٣	١٠ ٩٦ ٧١٥	١٠١ ٩٥٢	---	٦٠ ٤٧ ٤٩٦
إستيعادات	(٦٦٠ ٠٠٠)	---	---	---	(٩٣٢ ٨٨٠)	---	---	---	---	---	(١ ٥٩٢ ٨٨٠)
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٠٠ ٢٦٨ ٣٠٠	٢٢ ٦٣٩	٨ ٢٣٥ ٣٨٢	٥ ٨١١ ٥١٩	١٢ ١٩٢ ٤٨٦	٣١ ٤٦١ ٩٢٣	٧ ٣٥٧ ٦٧١	٢٧ ٨٨٨ ١٩٨	٨٩٣ ٣٤٩	---	٢٩٤ ١٣١ ٤٦٧
مجمع الإهلاك	٢٣ ٥٧٣ ٩٨٢	---	٥ ٥٧٥ ٥٦٧	٤ ٤٩٢ ٩٠٠	٥ ٣١٣ ٠٤٠	٧ ٤٨١ ٣٢٤	٦ ٣٦٨ ٩٧٨	١٤ ٤٢٢ ٤٧٢	٧٥٨ ٣٧٠	---	٦٧ ٩٨٦ ٦٣٣
مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢٢	٤ ٠١٣ ٣١٦	---	٩٠١ ٨٨٥	٢ ٦٨ ٠٧٠	١ ٥٠٢ ٩٦٥	٢ ٠٦٧ ١٠٥	٢٧١ ٥٨٥	٢ ٦٨٧ ٢٠٨	٢٤ ٢٥١	---	١١ ٧٣٦ ٣٨٥
إهلاك العام	(٧٣ ٢٠٠)	---	---	---	(٤٨١ ٩٨٨)	---	---	---	---	---	(٥٥٥ ١٨٨)
مجمع الإهلاك الإستيعادات خلال العام	٢٧ ٥١٤ ٠٩٨	---	٦ ٤٧٧ ٤٥٢	٤ ٧٦٠ ٩٧٠	٦ ٣٣٤ ٠١٧	٩ ٥٤٨ ٤٢٩	٦ ٦٤٠ ٥٦٣	١٧ ١٠٩ ٦٨٠	٧٨٢ ٦٢١	---	٧٩ ١٦٧ ٨٣٠
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١٧٢ ٧٥٤ ٢٠٢	٢٢ ٦٣٩	١ ٧٥٧ ٩٣٠	١ ٠٥٠ ٥٤٩	٥ ٨٥٨ ٤٦٩	٢١ ٩١٣ ٤٩٤	٧١٧ ١٠٨	١٠ ٧٧٨ ٥١٨	١١٠ ٧٢٨	---	٢١٤ ٩٦٣ ٦٣٧
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١٧٢ ٧٥٤ ٢٠٢	٢٢ ٦٣٩	١ ٧٥٧ ٩٣٠	١ ٠٥٠ ٥٤٩	٥ ٨٥٨ ٤٦٩	٢١ ٩١٣ ٤٩٤	٧١٧ ١٠٨	١٠ ٧٧٨ ٥١٨	١١٠ ٧٢٨	---	٢١٤ ٩٦٣ ٦٣٧
التكلفة في أول يناير ٢٠٢١	٢٠٠ ٩٢٨ ٣٠٠	٢٢ ٦٣٩	٨ ٢٣٥ ٣٨٢	٥ ٨١١ ٥١٩	١٢ ١٩٢ ٤٨٦	٣١ ٤٦١ ٩٢٣	٧ ٣٥٧ ٦٧١	٢٧ ٨٨٨ ١٩٨	٨٩٣ ٣٤٩	---	٢٩٤ ١٣١ ٤٦٧
إضافات خلال العام	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
إستيعادات	(٦٦٠ ٠٠٠)	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٢٠٠ ٢٦٨ ٣٠٠	٢٢ ٦٣٩	٨ ٢٣٥ ٣٨٢	٥ ٨١١ ٥١٩	١٢ ١٩٢ ٤٨٦	٣١ ٤٦١ ٩٢٣	٧ ٣٥٧ ٦٧١	٢٧ ٨٨٨ ١٩٨	٨٩٣ ٣٤٩	---	٢٩٤ ١٣١ ٤٦٧
مجمع الإهلاك	٢٣ ٥٧٣ ٩٨٢	---	٥ ٥٧٥ ٥٦٧	٤ ٤٩٢ ٩٠٠	٥ ٣١٣ ٠٤٠	٧ ٤٨١ ٣٢٤	٦ ٣٦٨ ٩٧٨	١٤ ٤٢٢ ٤٧٢	٧٥٨ ٣٧٠	---	٦٧ ٩٨٦ ٦٣٣
مجمع الإهلاك في أول يناير ٢٠٢١	٤ ٠١٣ ٣١٦	---	٩٠١ ٨٨٥	٢ ٦٨ ٠٧٠	١ ٥٠٢ ٩٦٥	٢ ٠٦٧ ١٠٥	٢٧١ ٥٨٥	٢ ٦٨٧ ٢٠٨	٢٤ ٢٥١	---	١١ ٧٣٦ ٣٨٥
إهلاك العام	(٧٣ ٢٠٠)	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
مجمع الإهلاك الإستيعادات خلال العام	٢٧ ٥١٤ ٠٩٨	---	٦ ٤٧٧ ٤٥٢	٤ ٧٦٠ ٩٧٠	٦ ٣٣٤ ٠١٧	٩ ٥٤٨ ٤٢٩	٦ ٦٤٠ ٥٦٣	١٧ ١٠٩ ٦٨٠	٧٨٢ ٦٢١	---	٧٩ ١٦٧ ٨٣٠
مجمع الإهلاك في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١٧٢ ٧٥٤ ٢٠٢	٢٢ ٦٣٩	١ ٧٥٧ ٩٣٠	١ ٠٥٠ ٥٤٩	٥ ٨٥٨ ٤٦٩	٢١ ٩١٣ ٤٩٤	٧١٧ ١٠٨	١٠ ٧٧٨ ٥١٨	١١٠ ٧٢٨	---	٢١٤ ٩٦٣ ٦٣٧
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١٧٧ ٣٥٤ ٣١٨	٢٢ ٦٣٩	٢ ٤٤٩ ٤٣٤	٦٦٨ ٠٠٣	٤ ٩٦٣ ٧١٠	٢٣ ٢٢٨ ٩٢٦	٦٠١ ١٥٠	١٢ ٣٦٩ ٠١١	٣٣ ٠٢٨	---	٢٢١ ٦٩٠ ٢١٨

تتضمن الأصول الثابتة تكلفة أصول فندق ايسترن المننزة المملوك للشركة وقد بلغت صافي القيمة الدفترية لاصوله الثابتة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٩١ مليون جنيه كما يتضمن اهلاك العام حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٤,٦ مليون جنيه مصري قيمة اهلاك أصول الفندق.

\* يتمثل هذا البند في قيمة اراضي مقام عليها سكن للعاملين بمشروع مرسيليا لاند.

\*\* يتمثل بند تأجير تمويلي في قيمة عدد (٢) عقد تأجير تمويلي كما يلي :

- بتاريخ ١١ سبتمبر ٢٠٢٣ تم إبرام عقد تأجير تمويلي مع شركة أم أف للتمويل العقاري والتأجير التمويلي والتخصيم لكامل أرض و مباني فيلا بمصر الجديدة وتبلغ مساحة الأرض المقام عليها القيلا ٧٣١,٧٥ م.٢  
- بتاريخ ١٤ سبتمبر ٢٠٢٣ تم إبرام عقد تأجير تمويلي رقم (١١٣٢) مع شركة أدبليس للتأجير التمويلي لعدد (١) سيارة.

\*\*\* يتم توزيع الأهلاك كالآتي: -

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	مصاريف إدارية وعمومية
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣ ٧٩٦ ٧١٩	٤ ٧٥٣ ٣٤١	
٣ ٣١٩ ٢٤٣	٣ ٣٢١ ٠٢٠	مصاريف أخرى
٤ ٦٢٠ ٤٢٣	٤ ٥٦٥ ٩٢٦	تكاليف النشاط
١١ ٧٣٦ ٣٨٥	١٢ ٦٤٠ ٢٨٨	

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري  
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

١٨ - إستثمارات عقارية تحت التطوير

يتمثل هذا البند في قيمة استثمارات عقارية تحت التطوير تم إعادة عرضها من حساب أعمال تحت التنفيذ لنية إدارة الشركة بإيجار تلك الوحدات عند استكمال الأعمال الخاصة بها بدلاً من بيعها وتمثل في الآتي:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
--	٣٧.٠٤٦.٨١٥	مول تجاري ومطاعم بمشروع بيتش ٤
--	٣٧.٠٤٦.٨١٥	

١٩ - مشروعات تحت التنفيذ

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
	--	٦٠.٤٨١.٨٧٤	فندق بيتش ٤ بمنطقة سيدي عبد الرحمن*
	٣٧١.٧٠٠	٤.٦٤٥.١٩٤	مشروعات أخرى
	٣٧١.٧٠٠	٦٥.١٢٧.٠٦٨	

\* يتمثل البند في قيمة الأعمال المنفذة حتي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ الخاصة بإنشاء فندق مملوك للشركة بمشروع بيتش ٤ بمنطقة سيدي عبد الرحمن.

٢٠ - إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الأخر

القيمة الدفترية ٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	القيمة الدفترية ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	نسبة المسدد من قيمة المساهمة %	نسبة المساهمة %	الشكل القانوني	
١٥٤.٤٥٨	١٥٤.٤٥٨	١٠٠	١,٥٨	ش.م.م	شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي
١٥٤.٤٥٨	١٥٤.٤٥٨				
(١٥٤.٤٥٨)	(١٥٤.٤٥٨)				
--	--				

بخصم:

الانخفاض في قيمة الاستثمارات في  
اوراق مالية بالقيمة العادلة

يعتبر التعرض لخطر السوق المرتبط بالاستثمارات المتاحة للبيع محدود نظراً لأن هذه الإستثمارات أدوات حقوق ملكية غير متداولة في سوق نشط بالجنيه المصري.

٢١ - أعمال تحت التنفيذ

- يتمثل هذا البند في الوحدات المتعاقد عليها بمشروعات الشركة والتي جاري تنفيذها وفقاً للبرامج الزمنية الموضوعه بمعرفة إدارة الشركة وبيانها كالاتي:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٦.٣٤٦.٣٢٩	٣٦.٠٠٢.٤٧٠	مشروع مرسيليا علم الروم مرحلة ثانية
٣٨.١٠٤.٢١١	٣٨.٣٠٨.١٦٦	مشروع مرسيليا لاند مرحلة رابعة
٦٥.٢٢٨.١٢٢	٦٦.٢١٠.٨٢٧	مشروع كاسكاديا
١٣٧.٦٠٣.٣٨٩	٤٣٢.٥٣٤.٨٥٧	مشروع مرسيليا بيتش ٥
١٣١.٤٢٢.١١٧	١٦٦.٧٥٧.٨٣١	مشروع جولدن يارد (عملية مشتركة)
٥٦.٦٩٩.٠٠١	٦٠.٧٦٨.٤٥٥	مشروع مرسيليا بيتش ٤ (عملية مشتركة)
٦٢.٢٢٦.٠٥٨	٦٢.٨٦٩.٩٧٢	مشروع مرسيليا بلو باي - العين السخنة (عملية مشتركة)
٢٩٧.٣٦٧.٤٣٧	٣١٧.١١١.٣٥٦	مشروع حياة اليكس بارك (عملية مشتركة)
١٦٢.٨٧٣.٣٢٢	١٦٩.٨٤٣.٠١٧	مشروعات أخرى متنوعة
١.٠١٧.٨٦٩.٩٨٦	١.٣٥٠.٤٠٦.٩٥١	
(٤٧٠.١٥٥.٣٧٣)	(٧٣٨.٤٦٦.٤٣١)	
٥٤٧.٧١٤.٦١٣	٦١١.٩٤٠.٥٢٠	

بخصم:

أعمال تحت التنفيذ غير متداولة\*

\* يتمثل بند أعمال تحت التنفيذ غير متداولة في تكاليف المشروعات التي تتضمن وحدات سكنية وتجارية متاحة للبيع والتي سوف يتم الإنتهاء من تنفيذها وتصحيح متاحة للتسليم للعملاء أو البيع بعد أكثر من عام.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى  
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٢ - إستثمارات عقارية

فيما يلي حركة الأستثمارات العقارية خلال العام:  
البيان

وحدات مؤجرة للغير  
جنيه مصرى

٢١٠.٠٦٨ ٧٢٦
٣٨ ٨٦٩ ٤٥٢
(٢ ٤٧٦ ٢٥٠)
<u>٢٤٦ ٤٦١ ٩٢٨</u>

التكلفة

في أول يناير ٢٠٢٣
الإضافات خلال العام
إستبعادات خلال العام
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

مجمع الإهلاك

٢٣ ٩٤٦ ٥١٣
٤ ٧٣٥ ٧٢٦
(١٧٦ ٢٤٩)
<u>٢٨ ٥٠٥ ٩٩٠</u>
<u>٢١٧ ٩٥٥ ٩٣٨</u>

في أول يناير ٢٠٢٣

إهلاك العام
مجمع إهلاك إستبعادات
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
صافى القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

التكلفة

١٨٢ ٢٢١ ٥٩٦
٣١ ٢١٨ ٥٦٩
(٣ ٣٧١ ٤٣٩)
<u>٢١٠.٠٦٨ ٧٢٦</u>

في أول يناير ٢٠٢٢
الإضافات خلال العام
إستبعادات
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

مجمع الإهلاك

٢٠ ٥٢٧ ٠٥٣
٤ ٢٥٨ ٧٣٨
(٨٣٩ ٢٧٨)
<u>٢٣ ٩٤٦ ٥١٣</u>
<u>١٨٦ ١٢٢ ٢١٣</u>

في أول يناير ٢٠٢٢
إهلاك العام
إستبعادات مجمع الأهلاك
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
صافى القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

\* قامت الشركة ببيع بعض الإستثمارات العقارية مع إعادة إستجارها والموضحة تفصيلاً بالإيضاح رقم (٣٣).  
- تبلغ القيمة العادلة للأستثمارات العقارية المؤجرة للغير مبلغ ٧٤٤ ٠٦٤ ٥٠٠ جنيه مصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٢٣ - عملاء واوراق قبض

يتمثل هذا البند في قيمة أرصدة العملاء واوراق القبض طويلة الاجل كما يلي:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
جنيه مصرى	جنيه مصرى
١٨٢ ٢١٤ ٢٦٨	١١١ ٢٨٠ ٨٢١
٣٧٠ ٥٨٢ ٣٧٧	٢٨٨ ٠٧٢ ٤٧١
<u>٥٥٢ ٧٩٦ ٦٤٥</u>	<u>٣٩٩ ٣٥٣ ٢٩٢</u>
--	(٨ ٠٣٩ ٥٠٠)
<u>٥٥٢ ٧٩٦ ٦٤٥</u>	<u>٣٩١ ٣١٣ ٧٩٢</u>
(٥٤٥ ١٥٤ ٩٣٨)	(٢٧٣ ٢٣٦ ٨٨٠)
<u>٧ ٦٤١ ٧٠٧</u>	<u>١١٨ ٠٧٦ ٩١٢</u>

عملاء  
اوراق القبض  
إجمالى العملاء واوراق القبض (بعد خصم الفوائد غير المستهلكة)  
بخصم:

خسائر الائتمان المتوقعة في قيمة العملاء واوراق القبض \*

عملاء واوراق قبض قصيرة الاجل  
صافى العملاء واوراق القبض (بعد خصم الفوائد غير المستهلكة)

\* يتمثل الرصيد في قيمة اوراق القبض المستلمة من العملاء المستلمين وحداتهم يستحق تحصيلها بعد عام من تاريخ المركز المالى.

\* تم الإفصاح عن اوراق القبض غير المدرجة بالقوائم المالية فى الإيضاح رقم (٣٩).

- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان والعملة المرتبطة بأوراق القبض والعملاء بالإيضاح رقم (٢٩).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري  
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

\* **خسائر الإئتمان المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض**

الرصيد في ٢٠٢٣/١٢/٣١	المكون خلال العام	الرصيد في ٢٠٢٣/١/١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٨.٠٣٩.٥٠٠	٨.٠٣٩.٥٠٠	--	خسائر الإئتمان المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض
<u>٨.٠٣٩.٥٠٠</u>	<u>٨.٠٣٩.٥٠٠</u>	<u>--</u>	

-٢٤ **وحدات تامة جاهزة للبيع**

يتمثل هذا البند في تكلفة الوحدات التامة الجاهزة للبيع وبيانها كما يلي:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٦.٩٧٦.٧٢٣	٤٠.٥٧٤.٣٨٦	وحدات مشتراه بغرض إعادة بيعها
<u>١٦.٩٧٦.٧٢٣</u>	<u>٤٠.٥٧٤.٣٨٦</u>	

-٢٥ **مدينون وأرصدة مدينة أخرى**

دفعات مقدمة للمقاولين والموردين  
تأمينات لدى الغير  
المستحق على عملاء مطالبات  
سلف وعهد  
مصروفات مدفوعة مقدماً  
ضرائب خصم من المنبع  
مدينون قرى سياحية  
مدينون متنوعون\*  
غطاءات خطاب ضمان

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٨.٢٦٧.٩١٢	٩٩.٠٤١.٢٦٩	
٩.٥٠.٥٤١	٥.٣٩٢.٩٢٨	
١٧٢.١٣٤.٧٠٧	١٥٩.٠٣٠.٩٧٦	(٣٧)
٦٧٤.٤٧٧	٥١٠.٣٨٢	
٤.٠٤٠.٥١٠	٣.٠٧١.٧٤٦	
٤١١.٦٢٣	١.٣٩٨.٨٠٨	
٦.١٥٨.٩٠٦	١١.٧٤١.٩٩٦	
٢٢.٢٧٥.٧٨٩	١٤.٧٩٧.٠٢٥	
٩٠٠.٠٠٠	٩٠٠.٠٠٠	
<u>٢٨٣.٩١٤.٤٦٥</u>	<u>٢٩٥.٨٨٥.١٣٠</u>	
(٢.٦٣٧.٧٩٥)	(٣٠.١٢٦.١٤١)	
<u>٢٨١.٢٧٦.٦٧٠</u>	<u>٢٦٥.٧٥٨.٩٨٩</u>	

**يخصم:**

خسائر الإئتمان المتوقعة والإضمحلال في قيمة المدينون والأرصدة  
المدينة الأخرى\*

\* **خسائر الإئتمان المتوقعة في قيمة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى**

الرصيد في ٢٠٢٣/١٢/٣١	المكون خلال العام	الرصيد في ٢٠٢٣/١/١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٦.٥٩٥.٥٩٦	٦.٥٩٥.٥٩٦	--	خسائر الإضمحلال في الأرصدة المدينة
٢٣.٥٣٠.٥٤٥	٢٠.٨٩٢.٧٥٠	٢.٦٣٧.٧٩٥	خسائر الإئتمان المتوقعة في قيمة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
<u>٣٠.١٢٦.١٤٤</u>	<u>٢٧.٤٨٨.٣٤٦</u>	<u>٢.٦٣٧.٧٩٥</u>	

\* يتضمن بند مدينون متنوعون مبلغ ٦,٦ مليون جنيه قيمة المبالغ المنصرفة من خلال السيد نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب السابق وقد قرر مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١ عرض الأمر على الجمعية المنعقدة بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٢ الموافقة علي ما جاء بتقرير المستشار القانوني المستقل وأعتتماد التوصيات التي أنتهي إليها التقرير بشأن التصرفات التي تمت بدون وجه حق والمنسوبة إليه كذلك الموافقة بالإجماع علي إتخاذ الإجراءات القانونية حيال ما نسب إليه ، وقد أقامت الشركة دعوى تعويض رقم ١٣٢ لسنة ١٥ قضائية استئناف إقتصادي بالإسكندرية والمعلنة بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢٢ والتي لازالت متداولة بالقضاء والموضحة تفصيلاً بالإيضاح رقم (٤٥) وقد قامت الشركة بتكوين خسائر إضمحلال بكامل القيمة.

- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر الإئتمان والعملة المرتبطة بالمدينون والأخرون بالإيضاح رقم (٢٩).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٦- أطراف ذات علاقة

تتمثل أرصدة الأطراف ذات العلاقة في المعاملات مع مساهمي الشركة وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين والشركات التي يمتلكون فيها حصص تعطيهم نفوذ جوهري أو سيطرة عليها كما أن التعامل مع الأطراف ذات العلاقة يتم بذات الأسعار التعاقدية التي تتعامل بها الشركة مع الغير وتتم المعاملات مع تلك الشركات بأعتماد مجلس إدارة الشركة وتتمثل أرصدة الأطراف ذات العلاقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ في الآتي:-

٢٦-١ مستحق من أطراف ذات علاقة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	قيمة التعامل خلال العام جنيه مصري	طبيعة التعامل	إيضاح رقم (٤١)
٦٠١٣ ٢٤٤	٢ ٥٨٣ ٤٤٣	٣ ١٩٤ ٧٢٤ (٦ ٦٢٤ ٥٢٥)	خدمات معاملات مالية	شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي
٧٧ ٥٧٨	٧٧ ٦٦٨	٩٠	معاملات مالية	شركة اهداف للتنمية والمشروعات السياحية
١١ ١٠٧ ٠٩٠	١١ ٣٨٨ ٥٦٥	٥ ٥٦٥ ١٩٣ ٥ ٨٤٦ ٦٦٩	معاملات مالية عقود مقاولات	شركة مرسيليا للتجارة والمقاولات
٩ ٩٥٤ ٢٧٤	٧ ٨٠٧ ٩٥٢	٣ ٦٠٥ ١٩٦ ٥ ٢٤٩ ٢٥٨	معاملات مالية خدمات	شركة ابيسترن لإدارة الفنادق (٤١)
٢٧ ١٥٢ ١٨٦	٢١ ٨٥٧ ٦٢٨			
—	(٤ ٠٥٠ ٦٢٤)			(بخصم): خسائر الإئتمان المتوقعة في قيمة المستحق من الأطراف ذات العلاقة*
٢٧ ١٥٢ ١٨٦	١٧ ٨٠٧ ٠٠٤			

٢٦-٢ مستحق لأطراف ذات علاقة

٣ ٣٥٥ ٥٥٢	٨٢٢ ٩٧٤	١ ٩٩٦ ٥٣٠ ٢ ٥٣٢ ٥٧٨	خدمات معاملات مالية	شركة سيفتي سيرفس اندكير
٢٦٦ ٩١٢	٢٦٧ ٨٤١	(٩٢٩)	معاملات مالية	شركة ريباد لإدارة المشروعات
٤١٧ ٤٠٥	٤١٧ ٤٠٥	—	معاملات مالية	شركة جميرا إيجيبت للاستثمار العقاري
١٦ ٩٥١ ٤٩٨	٢٢ ٥٤١ ٨٥١	١٣٨ ٠٧١ ٧٨٥ ١٣٩ ٩٢٩ ٦٥٨	معاملات مالية عقود مقاولات	شركة جميرا للتجارة والمقاولات
٣ ٩٢٥ ٣٣٦	٢ ٥٢٠ ٨٩٠	(١ ٤٠٤ ٤٤٦)	معاملات مالية	شركة بروكير سيرفس اندكير
٨ ٤٢٧ ٢٦٥	٨ ٤٢٧ ٢٦٥	—	معاملات مالية	شركة أي جي كابينتال
١٧ ٣٦٣	—	١٧ ٣٦٣	معاملات مالية	شركة أماكن للتنمية وإدارة المشروعات
١٧ ٥٤٣ ٦٤٣	١٧ ٥٤٣ ٦٤٣	—	معاملات مالية	شركة تواصل هولندنجز
٥٠ ٩٠٤ ٩٧٤	٥٢ ٥٤١ ٨٦٩			

٢٦-٣ مدفوعات الإدارة العليا

—	—	١ ٢٩٨ ٩١٩	بدلات أعضاء مجلس الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة
---	---	-----------	-----------------------------	--------------------

٢٦-٤ خلال شهر ديسمبر ٢٠٢٣ تم جدولة المديونية المستحقة لشركة إسكان المصرية للتنمية العمرانية (طرف ذوى علاقة) والمدرج أرصدته ضمن بند نتيجة عقد المشاركة الخاص بأرض إحدى المشاريع بالساحل الشمالى (إيضاح رقم ٣٠، ٣١).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

\* خسائر الإلتئان المتوقعة في مستحق لأطراف ذات علاقة

الرصيد في ٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	المكون خلال العام جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٣/١/١ جنيه مصري	
٤ ٠٥٠ ٦٢٤	٤ ٠٥٠ ٦٢٤	--	خسائر الإلتئان المتوقعة في قيمة الأطراف ذات العلاقة
<u>٤ ٠٥٠ ٦٢٤</u>	<u>٤ ٠٥٠ ٦٢٤</u>	<u>--</u>	

\* تقوم شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي بإدارة فندق إيسترن المنتزة المملوك لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار السياحي وفقاً لعقد الإدارة المبرم بتاريخ أول مارس ٢٠١٦ وقد تم إبرام حوالة حق نهائية عن عقد إدارة وتشغيل الفندق من شركة مرسيليا بيتش للاستثمار السياحي إلى شركة مرسيليا إيسترن لإدارة الفنادق - إيضاح (٤١).

\*\* تم إبرام عقد تطوير قطعة أرض بتاريخ ٩ سبتمبر ٢٠١٩ بين كلاً من شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري (مطور عقارى للمشروع) وشركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي (شركة تابعة وطرف ذات علاقة) بغرض إنشاء مشروع سكني عمراني متكامل علي قطعة أرض مملوكة لشركة متاح للاستثمار العقاري والسياحي وجاري اتخاذ الإجراءات الإدارية والتنفيذية لأستخراج التراخيص الخاصة بالمشروع.

٢٧- النقدية وما في حكمها

٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢٣/١٢/٣١ جنيه مصري	
٢٥ ٣٧١ ٦٢٦	١٥ ٣٨٥ ٨٢٦	بنوك - حسابات جارية
٤ ٣٢٥ ٩٤٨	١ ٤٠٤ ٠١٤	نقدية بالصندوق
١٩٧ ٧١٩ ٨٢٤	٣٣٨ ٣٤٠ ٦١٨	حسابات جارية ودائع لدي البنوك *
١٢٩ ٠٠٨	٣٨ ٠٠٠	شيكات تحت التحصيل
<u>٢٢٧ ٥٤٦ ٤٠٦</u>	<u>٣٥٥ ١٦٨ ٤٥٨</u>	
		<b>يخصم:</b>
		بنوك وداائع لأجل لمقابلة دفعات الصيانة *
<u>(١٩٧ ٧١٩ ٨٢٤)</u>	<u>(٣٣٨ ٣٤٠ ٦١٨)</u>	
<u>٢٩ ٨٢٦ ٥٨٢</u>	<u>١٦ ٨٢٧ ٨٤٠</u>	صافى النقدية وما في حكمها في آخر العام لأغراض إعداد التدفقات النقدية

\* تتمثل الحسابات الجارية والودائع لدى البنوك في قيمة المبالغ المحصلة من العملاء عن أقساط الصيانة طبقاً لشروط التعاقد والتي يتم استثمارها في حسابات جارية ذات فائدة وودائع لأجل بغرض تمويل إدارة المصروفات الخدمية للوحدات بدء من تاريخ تسليمها.

- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر سعر الفائدة للأصول المالية بالإيضاح رقم (٣٠).

## ٢٨ - مخصصات

الرصيد في ٢٠٢٣/١٢/٣١	المستخدم خلال العام	الرصيد في ٢٠٢٣/١/١	البيان
جنيه مصرى ٥٨ ٨٩٤ ٥٢٨	جنيه مصرى (٣٨ ١٥٣ ٤٩٢)	جنيه مصرى ٩٧ ٠٤٨ ٠٢٠	مخصص استكمال أعمال*
٣٢ ٩١٠ ٦٤٧	(٧ ٢٠٧ ١٧٣)	٤٠ ١١٧ ٨٢٠	مخصص مطالبات**
٩١ ٨٠٥ ١٧٥	٤٥ ٣٦٠ ٦٦٥	١٣٧ ١٦٥ ٨٤٠	

\* يتمثل ذلك المخصص في قيمة المكون لمواجهة التكاليف المقدرة لاستكمال تنفيذ أعمال المشروعات في صورتها النهائية المتعلقة بالوحدات التي تم تسليمها للعملاء والمتوقع تكبدها واتمام الانفاق عليها خلال الفترات التالية.

\*\* تتمثل المخصصات في قيمة مطالبات بعض الجهات الخارجية فيما يتعلق بأنشطة الشركة وتقوم الإدارة بمراجعة تلك المخصصات سنوياً وتعديل مبلغ المخصص وفقاً لآخر التطورات والمناقشات والاتفاقيات مع تلك الأطراف وتدرج المخصصات المكونة بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

- لم يتم الإفصاح عن المعلومات المعتاد نشرها حول المخصصات وفقاً لمعايير المحاسبة المعدل نظراً لأن إدارة الشركة ترى بأن قيامها بذلك قد يؤثر بشدة على التسويات النهائية لتلك المطالبات المحتملة.

- يتم تبويب مخصص المطالبات ضمن الالتزامات المتداولة

## ٢٩ - أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

## ٢٩-١ الأدوات المالية

يقدم هذا الإفصاح معلومات عن الأدوات المالية للشركة ، بما في ذلك:  
يقدم هذا الإفصاح معلومات عن الأدوات المالية للشركة ، بما في ذلك:

- لمحة عامة عن جميع الأدوات المالية التي تحتفظ بها الشركة
- معلومات محددة عن كل نوع من أنواع الأدوات المالية
- معلومات حول تحديد القيمة العادلة للأدوات ، بما في ذلك الأحكام والتقدير الغير مؤكدة

تشتمل الأدوات المالية الرئيسية للشركة على ودائع لأجل واستثمارات مالية في أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. الغرض الرئيسي من هذه الأدوات المالية هو زيادة التمويل لعمليات الشركة. لدى الشركة العديد من الأدوات المالية الأخرى مثل العملاء والموردين والتي تنشأ مباشرة من العمليات.

لا تدخل الشركة في معاملات مشتقة بغرض المتاجرة أو التحوط من التعرض لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية أو أسعار الفائدة.

تتمثل المخاطر الرئيسية الناشئة عن عمليات الشركة في مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الائتمان.

## الأصول المالية

يتم قياس جميع الاصول المالية المملوكة للشركة بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال ونتيجة لذلك فإن القيم الدفترية هي تقريب معقول للقيمة العادلة ، ما عدا الاستثمارات المالية التي تقاس بالقيمة العادلة.

## الالتزامات المالية

يتم قياس جميع الالتزامات المالية المملوكة من قبل الشركة بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال ونتيجة لذلك فإن المبالغ الدفترية هي تقريب معقول للقيمة العادلة.

### التعرض لخطر الائتمان

تتمثل القيمة الدفترية للاصول المالية الحد الأقصى لخطر الائتمان الذى تتعرض له الشركة ويبلغ الحد الأقصى للتعرض لخطر الائتمان في تاريخ قائمة المركز المالى المجمعة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري	(٢٣)	عملاء وأوراق قبض - غير متداولة
٧ ٦٤١ ٧٠٧	١١٨ ٠٧٦ ٩١٢	(٢٣)	عملاء وأوراق قبض - متداولة
٥٤٥ ١٥٤ ٩٣٨	٢٧٣ ٢٣٦ ٨٨٠	(٢٧-١)	المستحق من أطراف ذات علاقة
٢٧ ١٥٢ ١٨٦	١٧ ٨٠٧ ٠٠٤	(٢٥)	مدينون وارصده مدينة أخرى
٢٨١ ٢٧٦ ٦٧٠	٢٦٥ ٧٥٨ ٩٨٩	(٢٧)	النقدية بالبنوك
٢٢٧ ٥٤٦ ٤٠٦	٣٥٥ ١٦٨ ٤٥٨		
<u>١ ٠٨٨ ٧٧١ ٩٠٧</u>	<u>١ ٠٣٠ ٠٤٨ ٢٤٣</u>		

### ٢-٢٩ إدارة المخاطر المالية

تتعرض أنشطة الشركة الى مخاطر مالية متنوعة وتتضمن هذه المخاطر التغير فى مخاطر السوق (بما فى ذلك مخاطر أسعار العملات الأجنبية والقيمة العادلة ومخاطر معدل الفائدة للتدفقات النقدية ومخاطر الأسعار) وايضاً مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة، يهدف برنامج الشركة لإدارة المخاطر الى تقليل الاثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالى للشركة. تتم إدارة المخاطر بموجب السياسات المعتمدة من مجلس الإدارة.

يعرض هذا الإيضاح معلومات حول تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه ، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها لقياس وإدارة المخاطر وإدارة الشركة لرأس المال. تم ادراج المزيد من الإفصاحات الكمية ضمن هذه القوائم المالية.

لدى الإدارة العليا المسؤولية الكاملة الخاصة بوضع ومراقبة الإطار العام لإدارة مخاطر الشركة كما تقوم بتحديد وتحليل المخاطر التي تواجه الشركة لتحديد مستويات المخاطر وأوجه الرقابة المناسبة.

يتم وضع سياسات إدارة مخاطر الشركة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها الشركة ، ووضع حدود وضوابط مناسبة للمخاطر ، ومراقبة المخاطر والالتزام بالحدود. تتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بانتظام لتعكس التغيرات فى ظروف السوق وأنشطة الشركة. تهدف الشركة ، من خلال معايير وإجراءات التدريب والإدارة ، إلى تطوير بيئة رقابية منضبطة وبناءة يفهم فيها جميع الموظفين أدوارهم والتزاماتهم.

### (أ) خطر السوق

#### ١- خطر العملات الأجنبية

البيان التالى يوضح تعرض الشركة لخطر أسعار صرف العملات الأجنبية:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
دولار أمريكي	دولار أمريكي	نقدية بالبنوك
٥ ٨٥٥	١٣ ٣٦٣	موردون
(١٠٠ ٠٠٠)	(٣٩ ٧٨٣)	عجز العملات الأجنبية
<u>(٩٤ ١٤٥)</u>	<u>(٢٦ ٤٢٠)</u>	

وفيما يلي متوسط أسعار الصرف المستخدمة خلال العام :

سعر الإقفال فى تاريخ القوائم المالية		متوسط سعر الصرف خلال العام		
٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	دولار أمريكى
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٢٤,٧١	٣٠,٨٥	١٧,٩٦	٢٩,٢٣	

**تحليل الحساسية**

إن ارتفاع (انخفاض) قدره ٥٪ في أسعار صرف العملات الأخرى مقابل الجنية المصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ كان سيؤثر على قياس الأدوات المالية بالعملة الأجنبية وسيؤثر على حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ الموضحة أدناه. يفترض هذا التحليل ثبات كافة المتغيرات الأخرى خاصة أسعار الفائدة، وتتجاهل أي تأثير للمبيعات والمشتريات المتوقعة.

**الأرباح أو الخسائر**

انخفاض	ارتفاع	
(٤٠ ٧٥١)	٤٠ ٧٥١	جنيه مصرى

إن ارتفاع (انخفاض) قدره ٥٪ في أسعار صرف العملات الأخرى مقابل الجنية المصرى في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ كان سيؤثر على قياس الأدوات المالية بالعملة الأجنبية وسيؤثر على حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ الموضحة أدناه. يفترض هذا التحليل ثبات كافة المتغيرات الأخرى خاصة أسعار الفائدة، وتتجاهل أي تأثير للمبيعات والمشتريات المتوقعة.

**الأرباح أو الخسائر**

انخفاض	ارتفاع	
(١١٦ ٣١٦)	١١٦ ٣١٦	جنيه مصرى

**٢- مخاطر القيمة العادلة وسعر الفائدة على التدفقات النقدية**

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة في السوق مع التأثير على المركز المالي للشركة والتدفقات النقدية.

تراقب إدارة الشركة التقلبات في أسعار الفائدة بشكل مستمر، ولا تتعرض الأصول والالتزامات المالية للشركة لمخاطر أسعار الفائدة.

**٣- خطر السعر**

ينشأ تعرض الشركة لمخاطر أسعار السلع من مقدمى الخدمات. سعر البيع لا يتذبذب بصورة كبيرة. لإدارة مخاطر الأسعار، تدرس الشركة اتجاهات العرض والطلب في السوق بشكل مستمر لتحديد أفضل وقت للدخول في اتفاقيات الخدمات. تراقب إدارة الشركة التذبذب في أسعار الخدمات الرئيسية بشكل مستمر.

**(ب) خطر السيولة**

يتمثل خطر السيولة في خطر عدم وفاء الشركة لالتزاماتها حسب الشروط التعاقدية مع الغير. إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد - كلما أمكن ذلك - من أن لديها سيولة كافية لمقابلة التزاماتها في تاريخ استحقاقها في الظروف العادية والحرجة بدون تكبد خسائر غير مقبولة أو إلحاق الضرر بسمعة الشركة.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

تقع المسؤولية النهائية عن إدارة مخاطر السيولة على عاتق الإدارة العليا التي وضعت إطاراً مناسباً لإدارة مخاطر السيولة لإدارة تمويل الشركة على المدى القصير والمتوسط وطويل الأجل وإدارة متطلبات السيولة. تدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطات كافية ، وتسهيلات مصرفية ، وتسهيلات اقتراض احتياطي ، من خلال المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ، ومن خلال مطابقة تواريخ استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

تقوم الإدارة بتوقع التدفقات النقدية ومراقبة التوقعات المتعاقبة لمتطلبات السيولة للشركة للتأكد من أن لديها النقد الكافي لتلبية الاحتياجات التشغيلية مع الحفاظ على القدر الكافي من التسهيلات الائتمانية الملتزم بها وغير المسحوبة في جميع الأوقات بحيث لا تخالف الشركة حدود الاقتراض أو التعهدات (إن وجدت) على أي من تسهيلات الاقتراض الخاصة بها. يأخذ هذا التنبؤ في الاعتبار خطط تمويل الديون الخاصة بالشركة والامتثال لأهداف المعدلات الداخلية.

توضح الجداول التالية بالتفصيل الاستحقاق التعاقدى المتبقي للشركة لالتزاماتها المالية غير المشنقة مع فترات السداد المتفق عليها. تم إعداد الجداول بناءً على التدفقات النقدية المخصومة للالتزامات المالية بناءً على أقرب تاريخ يمكن مطالبة الشركة فيه بالدفع تتضمن الجداول كلاً من الفوائد والتدفقات النقدية التعاقدية الأساسية الغير المخصومة:

الأستحقاقات التعاقدية للاللتزامات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣					
القيمة الدفترية جنيه مصري	الاجمالي جنيه مصري	٥-٢ سنوات او اكثر جنيه مصري	٢-١ سنوات جنيه مصري	اقل من سنة جنيه مصري	
٦٩١ ٢٠١ ٩٤٦	٦٩١ ٢٠١ ٩٤٦	—	٣٩ ٠٧٣ ١١٦	٦٥٢ ١٢٨ ٨٣٠	موردين وارصدة دائنة اخرى
٢٦٣ ٩٤٩ ١٧٥	٢٦٣ ٩٤٩ ١٧٥	١٠٥ ٤٠٧ ٧٥٧	٧٨ ٦٠٦ ٦٥٩	٧٩ ٩٣٤ ٧٥٩	التزامات عقود تأجير
١ ٢٧٠ ٨٢٨	١ ٢٧٠ ٨٢٨	—	—	١ ٢٧٠ ٨٢٨	التزامات محفظة تمويل عقارى
٥٢٣ ٤٣٨ ٣٥١	٥٢٣ ٤٣٨ ٣٥١	١٤٥ ٣٧١ ٨٣٥	٩٦ ٤١٢ ٧٨٤	٢٨١ ٦٥٣ ٧٣٢	اوراق دفع واطراف مشاركة
٣٢٩ ٢٠٩ ٤٢٨	٣٢٩ ٢٠٩ ٤٢٨	—	—	٣٢٩ ٢٠٩ ٤٢٨	بنوك تسهيلات ائتمانية
٨٢٨ ١٠٨ ٢٢١	٨٢٨ ١٠٨ ٢٢١	٥١٩ ٥٦٥ ٤٢١	١٢ ٩٣٧ ٥٨٠	٢٩٥ ٦٠٥ ٢٢٠	عملاء دفعات حجز
<b>٢ ٦٣٧ ١٧٧ ٩٤٩</b>	<b>٢ ٦٣٧ ١٧٧ ٩٤٩</b>	<b>٧٧٠ ٣٤٥ ٠١٣</b>	<b>٢٢٧ ٠٣٠ ١٣٩</b>	<b>١ ٦٣٩ ٨٠٢ ٧٩٧</b>	<b>الاجمالي</b>

الأستحقاقات التعاقدية للاللتزامات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢					
القيمة الدفترية جنيه مصري	الاجمالي جنيه مصري	من ٢ الى ٥ سنوات واكثر جنيه مصري	من ١ إلى ٢ سنوات جنيه مصري	اقل من سنة جنيه مصري	
١ ١٢٥ ٢١٩ ٨٢٦	١ ١٢٥ ٢١٩ ٨٢٦	٢٧٦ ٠٧٩ ١٠١	—	٨٤٩ ١٤٠ ٧٢٥	دائنون وارصدة دائنة أخرى
٧ ٦٤١ ٢٩٧	٧ ٦٤١ ٢٩٧	—	١ ٢٧٠ ٨٢٨	٦ ٣٧٠ ٤٦٩	التزامات عن محفظة تمويل عقارى
٣٥٨ ١٣٠ ٧٦٦	٣٥٨ ١٣٠ ٧٦٦	٩٤ ٦٧٢ ٢٤٣	١١٠ ٩٨٩ ٤٧١	١٥٢ ٤٦٩ ٠٥٢	أوراق الدفع
٤٤٣ ٧٧٣ ٣٩٧	٤٤٣ ٧٧٣ ٣٩٧	٦٥ ٦٨٨ ٣٣٣	٥ ٠٦٨ ٥٨٣	٣٧٣ ٠١٦ ٤٨١	عملاء دفعات حجز
١٨٩ ٥٢٥ ٩٣١	١٨٩ ٥٢٥ ٩٣١	١٢٤ ٤٤٦ ٩٥٠	٦٤ ٥٣٢ ٨٨١	٥٤٦ ١٠٠	التزامات عقود تأجير
١٩٢ ٦٤١ ٩٦٥	١٩٢ ٦٤١ ٩٦٥	—	—	١٩٢ ٦٤١ ٩٦٥	بنوك تسهيلات ائتمانية
١١٨ ٧٠١ ٢٣٦	١١٨ ٧٠١ ٢٣٦	—	٥٢ ٨٤٧ ٢٧٩	٦٥ ٨٥٣ ٩٥٧	التزامات أخرى
<b>٢ ٤٣٥ ٦٣٤ ٤١٨</b>	<b>٢ ٤٣٥ ٦٣٤ ٤١٨</b>	<b>٥٦٠ ٨٨٦ ٦٢٧</b>	<b>٢٣٤ ٧٠٩ ٠٤٢</b>	<b>١ ٦٤٠ ٠٣٨ ٧٤٩</b>	<b>الاجمالي</b>

### ٢٩-٣ القيمة العادلة للأدوات المالية

- تم تقدير القيم العادلة للأدوات المالية للشركة لتقريب قيمتها الدفترية لأن الأدوات المالية قصيرة الأجل بطبيعتها ولا تحمل أي فائدة ، باستثناء الودائع قصيرة الأجل بأسعار السوق السائدة و من المتوقع أن تتحقق بقيمتها الدفترية الحالية خلال اثني عشر شهراً من تاريخ المركز المالي.
- "القيمة العادلة" هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في الأصل أو ، في حالة عدم وجوده ، في السوق الأكثر فائدة الذي تمتلكه الشركة الوصول في ذلك التاريخ. تعكس القيمة العادلة للمطلوبات مخاطر عدم الأداء .
- يتطلب عدد من السياسات والافصاحات المحاسبية للشركة قياس القيم العادلة لكل من الأصول والالتزامات المالية والغير مالية.
- لدى الشركة ممارسات ثابتة فيما يتعلق بقياس القيم العادلة. تتحمل الإدارة المسؤولية الكاملة عن الاشراف على جميع قياسات القيمة العادلة الهامة ، بما في ذلك المستوى الثالث للقيمة العادلة.
- تراجع الإدارة بانتظام المدخلات الهامة غير الجديرة بالملاحظة وتعديلات التقييم. اذا تم استخدام معلومات الطرف الثالث ، مثل عروض أسعار الوسطاء او خدمات التسعير . لقياس القيمة العادلة تقوم الإدارة بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الأطراف الثالثة لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تفي بمتطلبات معايير المحاسبة المصرية بما في ذلك المستوى في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي يجب فيه تصنيف هذه التقييمات.
- عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ، يستخدم المقيمون بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها بقدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في تسلسل القيمة العادلة بناءً على المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم على النحو التالي:

- **المستوى الأول:** الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لأصول او التزامات مماثلة.
- **المستوى الثاني:** المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة مدرجة في المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها للأصل او الالتزام اما مباشرة (مثل الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار)
- **المستوى الثالث:** مدخلات الأصل او الالتزام التي لا تستند الى بيانات سوق يمكن ملاحظتها (مدخلات غير ملحوظة) إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة ، عندئذٍ يتم تصنيف قياس القيمة العادلة بالكامل في نفس المستوى من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كأدنى مستوى من المدخلات حيث انه مهم للقياس بأكمله.

تعترف الشركة بالتحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث خلالها التغيير . يُتوقع أن القيم الاسمية ناقصاً أي تعديلات ائتمانية مقدره للأصول والالتزامات المالية ذات تاريخ استحقاق أقل من سنة واحدة تقارب قيمتها العادلة. تعتبر القيم العادلة للالتزامات المالية غير المتداولة مقارنة بقيمتها الدفترية لأنها تحمل معدلات فائدة ، والتي تستند إلى أسعار الفائدة في السوق.

### ٣٠- دائنون وارصدة دائنة أخرى

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<b>جنيه مصري</b>	<b>جنيه مصري</b>	
١٢٤.٠٤٢.٥٣٨	١١٩.٢٣٦.٥٦٧	المستحق لأطراف مشاركة*
٣٨١.٠٩٧.٢٩٦	٨٨.٢٨٥.٩٥١	موردون ومقاولين
٣٦.٦٧٩.١٤٦	٢٠.١٤٥.٣٧٩	مصلحة الضرائب
٤٢.١٧٩.٢٤٩	٥٣.٥٩٥.٦٤٨	مصاريف مستحقة
٢٠.٧١٨.٧٨٩	٢٩.٦٣٥.٦٧٩	دائنو شراء وحدات
٥.٦٣٤.٢٣٩	٥.٨٣١.٥٢٨	دائنو توزيعات
١٠.٩٧٨٦.٧٧٣	١٣٥.١٤٧.٥٥١	دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات*
١٠.٧٣٠.٢٤٣	١٢.٩٠٤.٦٧٣	ضمان اعمال
٤٢.١٢٩.٧٨٤	٤٢.٤٩٤.٢٨٦	أرصدة دائنة أخرى
١٦.٧٠٢.٨١٢	٣٠.٧٩٥.١٣٥	دائنو قري
<b>٧٨٤.٨٦٨.٨٣١</b>	<b>٥٣٨.٠٧٢.٣٩٧</b>	

\* يتمثل بند دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات في قيمة مقابل الصيانة المحصلة من العملاء المستلمين لوحداتهم والمتوقع الإنتهاء من تأسيس وتفعيل إتحاد شاغلين لمشروعاتهم خلال الفترة.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

**\*\* المستحق لأطراف مشاركة**

يتمثل البند في قيمة المستحق لأطراف مشاركة في بعض عمليات الشركة المشتركة وتحليلها كما يلي:

الطرف المشارك	المشروع	٢٠٢٣/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١
١- شركة ميامي للمقاولات والتجارة	مرسيليا فلورنس	٢ ٢٠٠ ٠٠٠	٢ ٢٠٠ ٠٠٠
٢- اتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن	بيتش ٤	٧٢ ٥٥٨ ٦٢٧	١٠٠ ٣٤٧ ٥٦١
٣- السيدة / سيدة محمد مصطفى محمد	المركز التجاري وفندق مشروع مرسيليا فلورنس (ميجا مول)	٥٥٩ ٣٣٠	٥٥٩ ٣٣٠
٤- شركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية	جولدن يارد	٤ ٦١٣ ٦٣٦	٤ ٦٧٩ ٠١٢
٥- السيد / محي الدين محمد طرطوسية وشركاه	الحياة اليكس بارك	٧ ٦٩٢ ٨٩٣	١٦ ٢٥٦ ٦٣٥
٦- شركة أسكان المصرية للتنمية العمرانية بيتش ٤		٣١ ٦١٢ ٠٨١	--
		<u>١١٩ ٢٣٦ ٥٦٧</u>	<u>١٢٤ ٠٤٢ ٥٣٨</u>

١- يتمثل الرصيد في قيمة المستحق لشركة ميامي للمقاولات والتجارة في مشروع مرسيليا فلورنس وفقاً لعقد البيع والمشاركة المبرم بين كلا من شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري وشركة ميامي للمقاولات والتجارة بتاريخ ١٩ يناير ٢٠١١.

٢- يتمثل المبلغ في قيمة المستحق لإتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن (قرية الهدير) ولأستاذ/ محمد مجدي كامل الجميعي بصفته رئيس إتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن وفقاً لعقد المشاركة الخاص بمشروع بيتش (٤). وقد تم إبرام عقد اتفاق بتاريخ ٢٤ نوفمبر ٢٠٢١ مع الأستاذ/ محمد مجدي كامل الجميعي بغرض تسوية وإعادة جدولة جزء من الأرصدة المستحقة لإتحاد شاغلي سيدي عبد الرحمن وقد تضمن الاتفاق تسليم وحدات خالصة الثمن وإعادة جدولة لباقي الرصيد المستحق بالإضافة إلى رصيد أوراق الدفع المستحقة للأستاذ/ محمد مجدي كامل الجميعي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ والبالغ ١٧٦ مليون جنيه والمدرج بأوراق الدفع.

٣- يتمثل الرصيد في قيمة المستحق للسيدة / سيدة محمد مصطفى المشاركة في المركز التجاري وفندق مشروع مرسيليا فلورنس (ميجا مول) وفقاً لعقود البيع والمشاركة المبرمة مع الشركة بتاريخ ٢٤ نوفمبر ٢٠١٣ وبتاريخ ٣ مايو ٢٠١٤ وبتاريخ ١٠ أغسطس ٢٠١٥.

بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠١٨ تم إبرام عقد اتفاق وتفاسخ للعقد المؤرخ بتاريخ ١٠ أغسطس ٢٠١٥ والتي اقرت فيه المشاركة / سيدة محمد مصطفى انها استردت كامل مستحقاتها المالية التي قامت بسدادها مقابل حصتها في المركز التجاري وفندق مشروع مرسيليا فلورنس (ميجا مول) وذلك بإبرام عقود بيع لوحدة بديلة بمشروعات الشركة وأنها أصبحت لا تملك أي حصة في هذا المشروع وقد وافق مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ٢٦ ديسمبر ٢٠١٨ على هذه التسوية وقرر تقييض نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب في اتخاذ كافة الإجراءات لتسوية كافة المستحقات المالية والتوقيع على عقود بيع الوحدات البديلة.

٤- يتمثل الرصيد في قيمة المستحق لشركة مصر للاستثمار والتنمية العمرانية المشارك في مشروع (جولدن يارد) بمساحة ٤١,٩٩ فدان بالمرحلة الأولى بالعاصمة الإدارية وفقاً لعقد المشاركة المبرم بتاريخ ٣١ يناير ٢٠١٩.

٥- يتمثل الرصيد في قيمة المستحق للسيد / محي الدين محمد طرطوسية وشركاه المشارك في مشروع (الحياة اليكس بارك) وفقاً لعقد المشاركة المبرم بتاريخ ٢٠ فبراير ٢٠١٣ وتم تعديل العقد بتاريخ ١٩ فبراير ٢٠١٩.

٦- يتمثل الرصيد المستحق قصير الأجل لشركة أسكان المصرية للتنمية العمرانية (طرف ذو علاقة) عن مستحقاتها عن المرحلة الأخيرة من مشروع بيتش ٤.

\*\* يتمثل بند دائنو إدارة وتشغيل وصيانة المشروعات في قيمة مقابل الصيانة المحصلة من العملاء المستلمين لوحدهم والمتوقع الإنتهاء من تأسيس وتفعيل إتحاد شاغلي لمشروعاتهم خلال عام.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى  
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣١ - بنوك - تسهيلات ائتمانية

الرصيد في ٢٠٢٢/١٢/٣١	الرصيد في ٢٠٢٣/١٢/٣١	قيمة الضمان	نوع الضمان	حجم التسهيل جنيه مصرى	
جنيه مصرى ١٢١ ٩٨٢ ٥٥٥	جنيه مصرى ٢٥٨ ٧٩٧ ١١٣	جنيه مصرى ٢٥٠ ١٧٤ ٣٥٠	ودائع لأجل	٢٥٠ ١٧٤ ٣٥٠	البنك التجارى الدولى البنك العربى الافريقى الدولى بنك عودة
٢٤ ٩٢٠ ٧٢٥	٢٤ ٧٣٤ ٨٥٩	٢٦ ٠٠٠ ٠٠٠	ودائع لأجل	٢٤ ٨٧١ ٦٢٨	
٤٥ ٧٣٨ ٦٨٥	٤٥ ٦٧٧ ٤٥٦	٤٦ ٠١٧ ٢٤٤	ودائع لأجل	٤٦ ٠١٧ ٢٤٤	
<u>١٩٢ ٦٤١ ٩٦٥</u>	<u>٣٢٩ ٢٠٩ ٤٢٨</u>				

٣٢ - أوراق دفع وأطراف مشاركة

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصرى ٢٧٨ ٠٥٥ ٧٥٢	جنيه مصرى ٤٣٤ ٠٤١ ٧٢٦	أوراق دفع وأطراف مشاركة
(١٦٦ ٠٢٦ ٨٢٣)	(٢٨١ ٦٥٣ ٧٣٢)	يخصم: أوراق دفع قصيرة الأجل
<u>١١٢ ٠٢٨ ٩٢٩</u>	<u>١٥٢ ٣٨٧ ٩٩٤</u>	رصيد أوراق دفع والأطراف المشاركة غير المتداولة بعد خصم الفوائد غير المستهلكة

٣٣ - عملاء دفعات حجز طويلة الأجل

الرصيد طويل الاجل في ٢٠٢٣/١٢/٣١	الرصيد قصير الاجل في ٢٠٢٣/١٢/٣١	الرصيد في ٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصرى ٥٣٦ ١٤٩ ٥٦٨	جنيه مصرى ٢٩٥ ٦٠٥ ٢٢٠	جنيه مصرى ٨٣١ ٧٥٤ ٧٨٨	عملاء دفعات حجز
<u>٥٣٦ ١٤٩ ٥٦٨</u>	<u>٢٩٥ ٦٠٥ ٢٢٠</u>	<u>٨٣١ ٧٥٤ ٧٨٨</u>	

٣٤ - التزامات عقود التأجير التمويلي\*

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	إيضاح رقم	
جنيه مصرى ٧١ ٦٤٢ ٠٦٩	جنيه مصرى ١٦٩ ٨٣٢ ٤٦٥		الرصيد في أول العام
١٤٥ ٨٣٦ ٢٨٤	٢٧ ٦٠٠ ٠٠٠	(١٧)،(٢٢)	يضاف: عقود مبرمة خلال العام
<u>٢١٧ ٤٧٨ ٣٥٣</u>	<u>١٩٧ ٤٣٢ ٤٦٥</u>		
(٤٧ ٦٤٥ ٨٨٨)	(٣٣ ١١٨ ٢٦٦)		يخصم: أقساط مسددة خلال العام
١٦٩ ٨٣٢ ٤٦٥	١٦٤ ٣١٤ ١٩٩		الرصيد
(٣٢ ٣٢٢ ٩٨٩)	(٤٠ ٠١٤ ٧٥٢)		أقساط تستحق خلال العام
<u>١٣٧ ٥٠٩ ٤٧٦</u>	<u>١٢٤ ٢٩٩ ٤٤٧</u>		رصيد الالتزام طويل الاجل

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى  
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

قيمة القسط الشهرى جنيه مصرى	قيمة الشراء في نهاية العقد جنيه مصرى	مدة العقد شهر	رصيد الالتزام طويل الاجل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصرى	أقساط تستحق خلال عام جنيه مصرى	رصيد الالتزام في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ جنيه مصرى	إجمالي التزام عقود التأجير (بدون فائدة) جنيه مصرى	قيمة إجمالي الفائدة التمويلية الناشئة عن عقود التأجير التمويلي جنيه مصرى	إجمالي التزام عقود التأجير التمويلي (شامل الفائدة التمويلية) جنيه مصرى	تاريخ العقد	التزامات عقود التأجير التمويلي (عقود تأجير مع إعادة التأجير) بند أصول ثابتة
٧٤٠ ٨٩٠	١	٦٠	٤ ٧٦٦ ٠٤٢	(٦ ٦٨٢ ٤٥٥)	١١ ٤٤٨ ٤٩٧	٦٤ ٧٥٠ ٣١٢	(١٤ ٠٠٠ ٠٠٠)	٧٨ ٧٥٠ ٣١٢	٢٠٢٠/٢/١٩	العقد رقم (١)
٢٤٠ ٨٨٦	١	٦٠	٢ ٩٢٨ ٢٤٣	(١ ٩٣٨ ٥٠٣)	٤ ٨٦٦ ٧٤٦	١٥ ٠٢٢ ٧٩١	(٣ ٣٤٧ ٣٤٥)	١٨ ٣٧٠ ١٣٦	٢٠٢١/٣/١١	العقد رقم (٢)
٩٨٢ ٧٧٦	٢		٧ ٦٩٤ ٢٨٥	(٨ ٦٢٠ ٩٥٨)	١٦ ٣١٥ ٢٤٣	٧٩ ٧٧٣ ١٠٣	(١٧ ٣٤٧ ٣٤٥)	٩٧ ١٢٠ ٤٤٨		
٢٣٥ ٧٨٧	١	٦٠	٢ ٨٥٢ ٩٧٦	(١ ٨٨٩ ٨١٧)	٤ ٧٤٢ ٧٩٣	١٤ ٦٤٣ ٩٧٨	(٣ ٢٦٢ ٩٤٦)	١٧ ٩٠٦ ٩٢٤	٢٠٢١/٣/١١	العقد رقم (٣)
١٩٣ ٢١٣	١	٦٠	٢ ٣٣٨ ٣٩٨	(١ ٥٤٧ ٢٧٩)	٣ ٨٨٥ ٦٧٧	١٧ ٩٢٩ ٤٤٧	(٢ ٦٧٣ ٧٧١)	٢٠ ٦٠٣ ٢١٨	٢٠٢١/٣/١١	العقد رقم (٤)
١ ٢٧٦ ٠٦٤	١	٦٠	٢٦ ٢٧٤ ٠٠٧	(٧ ٧٩٠ ٤٤٦)	٣٤ ٠٦٤ ٤٥٣	٤٥ ٠٠٠ ٠٠٠	(١٨ ٧٤٦ ٢٢٠)	٦٣ ٧٤٦ ٢٢٠	٢٠٢٢/٤/٢٩	العقد رقم (٥)
٨٠٦ ٠٧٧	١	٦٠	١٧ ٢٤٧ ٧٠٣	(٤ ٥٤٩ ٠٤٤)	٢١ ٧٩٦ ٧٤٧	٢٧ ٩٤٧ ٩٧٩	(١٤ ٠١٨ ٤٨١)	٤١ ٩٦٦ ٤٦٠	٢٠٢٢/٦/١٩	العقد رقم (٦)
٥٨٦ ٩١٨	١	٦٠	١٢ ٥٥٨ ٣٥١	(٣ ٣١٢ ٢٤١)	١٥ ٨٧٠ ٥٩٢	٢٠ ٣٤٩ ٤٠١	(١٠ ٢٠٧ ٠٩٩)	٣٠ ٥٥٦ ٥٠٠	٢٠٢٢/٦/١٩	العقد رقم (٧)
٢٤٥ ٢٨٣	١	٦٠	٥ ٧٦٧ ٦٩٥	(١ ٢٨١ ٤٥٨)	٧ ٠٤٩ ١٥٣	٨ ٤٧٤ ٠٠٠	(٤ ١٧٩ ٨٢٠)	١٢ ٦٥٣ ٨٢٠	٢٠٢٢/٩/٢٦	العقد رقم (٨)
٦٢٨ ٨٦٩	١	٦٠	١٤ ٧٨٧ ٤٦٥	(٣ ٢٨٥ ٤٥١)	١٨ ٠٧٢ ٩١٦	٢١ ٧٢٦ ٠٠٠	(١٠ ٧١٦ ٣٦٠)	٣٢ ٤٤٢ ٣٦٠	٢٠٢٢/٩/٢٦	العقد رقم (٩)
٥٧٣ ١١٨	١	٦٠	١٣ ٤٧٧ ٥٤٣	(٢ ٩٩٣ ١٩٨)	١٦ ٤٧٠ ٧٤١	١٩ ٨٠٠ ٠٠٠	(٩ ٧٦٦ ٣٢٠)	٢٩ ٥٦٦ ٣٢٠	٢٠٢٢/٩/٢٦	العقد رقم (١٠)
٤ ٥٤٥ ٣٢٩	٨		٩٥ ٣٠٤ ١٣٨	(٢٦ ٦٤٨ ٩٣٤)	١٢١ ٩٥٣ ٠٧٢	١٧٥ ٨٧٠ ٨٠٥	(٧٣ ٥٧١ ٠١٧)	٢٤٩ ٤٤١ ٨٢٢		
٥٨٢ ١٩٢	١	٦٠	١٧ ٠٠٧ ٨٦١	(٢ ٤٦٤ ٢٣٥)	١٩ ٤٧٢ ٠٩٦	٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	(١٤ ٩٣١ ٤٩٣)	٣٤ ٩٣١ ٤٩٣	٢٠٢٣/٩/١١	العقد رقم (١١)
٢٩٧ ٤٥٢	١	٣٦	٤ ٢٩٣ ١٦٣	(٢ ٢٨٠ ٦٢٥)	٦ ٥٧٣ ٧٨٨	٧ ٦٠٠ ٠٠٠	(٣ ١٠٨ ٢٦٥)	١٠ ٧٠٨ ٢٦٥	٢٠٢٣/٩/١٤	العقد رقم (١٢)
٨٧٩ ٦٤٤	٢		٢١ ٣٠١ ٠٢٤	(٤ ٧٤٤ ٨٦٠)	٢٦ ٠٤٥ ٨٨٤	٢٧ ٦٠٠ ٠٠٠	(١٨ ٠٣٩ ٧٥٨)	٤٥ ٦٣٩ ٧٥٨		
٦ ٩٩٣ ٨٢٦	١٢		١٢٤ ٢٩٩ ٤٤٧	(٤٠ ٠١٤ ٧٥٢)	١٦٤ ٣١٤ ١٩٩	٢٨٣ ٢٤٣ ٩٠٨	(١٠٨ ٩٥٨ ١٢٠)	٣٩٢ ٢٠٢ ٠٢٨		الإجمالي

قامت الشركة بقياس التزام الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي، تم خصم الحد الأدنى من مدفوعات الإيجار المستقبلية، باستخدام متوسط معدل فائدة فعال يبلغ حوالي ١٦,٧٠٪ سنويًا لقيمتها الحالية التي تمثل معدل الاقتراض الإضافي للشركة.

#### عقود تأجير مع إعادة التأجير:

- ١- بتاريخ ١٩ فبراير ٢٠٢٠ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته رقم (٩٩١) مع شركة أدبليس للتأجير التمويلي لكامل ارض ومباني الدور الأول والثاني علوي فوق الميزانين والأرضي والبدروم وما يخصهما من حصة شائعة في الأرض والمنافع المشتركة بالعقار المقام على قطعة الأرض رقم ٣٣ ب تنظيم شارع سوريا بناحية رشدي قسم سيدي جابر - محافظة الإسكندرية.
- ٢- بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢١ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته رقم (١٠٣٨) مع شركة أدبليس للتأجير التمويلي لشقة بكامل الدور الخامس فوق البدروم والأرضي (الرابع فوق البدروم والأرضي والميزانين) بالعقار الكائن ٧٤ شارع جامعة الدول العربية - قطعة رقم ٣ تقسيم الاشتراكية - المهندسين - محافظة البحيرة بالاضافة الى حصة في الأرض المقام عليها العقار قدرها ٥٤ سهم على المشاع في ملكية الأرض كاملة.
- ٣- بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢١ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته رقم (١٠٣٧) مع شركة أدبليس للتأجير التمويلي لعدد (١١) شأليه بيتش ١ بوكيه بقرية مرسيليا بيتش (١) السياحية - الساحل الشمالي.
- ٤- بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢١ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته رقم (١٠٣٩) مع شركة أدبليس للتأجير التمويلي لمقر اداري بجوار المول التجاري بمدخل قرية مرسيليا بيتش (٤) ويتكون من دورين (ارضي واول علوي) كاملة التشطيبات والتجهيزات.
- ٥- بتاريخ ٢٩ ابريل ٢٠٢٢ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته رقم (١٠٨٩) مع شركة أدبليس للتأجير التمويلي لكامل ارض ومباني وأنشاءات وتجهيزات المول التجاري والسكنى الكائن في مشروع بيتش ٣.
- ٦- بتاريخ ١٩ يونيو ٢٠٢٢ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته مع شركة يو اي فاينانس للتأجير التمويلي للمحلات الكائنة بالمول التجاري بقرية مرسيليا بيتش (٤) بالنور الأرضي.
- ٧- بتاريخ ١٩ يونيو ٢٠٢٢ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته مع شركة يو اي فاينانس للتأجير التمويلي للمحلات الكائنة بالمول التجاري بقرية مرسيليا بيتش (٤) بالدور الأول.
- ٨- بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته مع شركة يو اي فاينانس للتأجير التمويلي للوحدات الكائنة بمشروع مرسيليا لاند.
- ٩- بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته مع شركة يو اي فاينانس للتأجير التمويلي لقصر رقم (١٣) الكترا بمرسليا بيتش ٤ مرحلة ١.
- ١٠- بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢ تم إبرام عقد بيع أصول مع إعادة تأجير وملحقته مع شركة يو اي فاينانس للتأجير التمويلي لقصر رقم (٤٢) الكترا بمرسليا بيتش ٤ مرحلة ٢.
- ١١- بتاريخ ١١ سبتمبر ٢٠٢٣ تم إبرام عقد تأجير تمويلي مع شركة أم ال أف للتمويل العقاري والتأجير التمويلي والتخصيم لكامل أرض وبناء فيلا بمصر الجديدة وتبلغ مساحة الأرض المقام عليها الفيلا ٧٣١,٧٥ م<sup>٢</sup> وتتكون الفيلا من مستويين.
- ١٢- بتاريخ ١٤ سبتمبر ٢٠٢٣ تم إبرام عقد تأجير تمويلي رقم (١١٣٢) مع شركة أدبليس للتأجير التمويلي لعدد (١) سيارة.

#### عقود تأجير تمويلي:

- ١- تم تسليم شركة يو اي فاينانس للتأجير التمويلي شيكات تستحق بذات تواريخ استحقاق جميع الأقساط المستحقة عن التزام التأجير التمويلي متضمنة إجمالي قيمة الفوائد التمويلية بمبلغ ١٣٠,٨ مليون جنيه بالإضافة الى تسليم شيكات ضمان أخرى مساوية لإجمالي قيمة التزام التأجير التمويلي.
- ٢- تم تسليم شركة أم ال أف للتمويل العقاري والتأجير التمويلي والتخصيم شيكات تستحق بذات تواريخ استحقاق جميع الأقساط المستحقة عن التزام التأجير التمويلي متضمنة إجمالي قيمة الفوائد التمويلية بمبلغ ٣٤,٩ مليون جنيه بالإضافة الى تسليم شيكات ضمان أخرى مساوية لإجمالي قيمة التزام التأجير التمويلي.
- ٣- تم تسليم شركة أدبليس للتأجير التمويلي شيكات تستحق بذات تواريخ استحقاق جميع الأقساط المستحقة عن التزام التأجير التمويلي متضمنة إجمالي قيمة الفوائد التمويلية بمبلغ ١٠٠,٧ مليون جنيه بالإضافة الى تسليم شيكات ضمان أخرى مساوية لإجمالي قيمة التزام التأجير التمويلي.

٣٥ - أصول والتزامات عقود التأجير

١-٣٥ أصول حق إنتفاع

يتمثل حق الإنتفاع في إيجار مقرات للبيع ومخزن ومقر شركة مرسيليا لادارة الأصول (شركة تابعة) وبيانها كما يلي:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
<u>جنيته مصرى</u>	<u>جنيته مصرى</u>	
٤ ٤٠٦ ٣٨٢	٧ ٧٩٩ ٨٦٢	الرصيد في أول العام
٣ ٣٩٣ ٤٨٠	٩ ٤٧٦ ٧٠١	الإضافات خلال العام
--	(١ ٤٨٤ ٤١٨)	الاستبعادات خلال العام
<u>٧ ٧٩٩ ٨٦٢</u>	<u>١٥ ٧٩٢ ١٤٥</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
		<u>الإستهلاك</u>
(٢ ٠٠٦ ٨٩٤)	(٤ ٨٥١ ٠٥٥)	الرصيد في أول العام
(٢ ٧٩٢ ٥٠٥)	(٣ ٥٤٢ ٨٠٣)	الاستهلاك خلال العام
	١ ٤٨٤ ٤١٨	مجمع اهلاك استبعادات خلال العام
<u>(٤ ٧٩٩ ٣٩٩)</u>	<u>(٦ ٩٠٩ ٤٤٠)</u>	الرصيد في آخر العام
<u>(٥١ ٦٥٦)</u>	--	تسويات
<u>٢ ٩٤٨ ٨٠٧</u>	<u>٨ ٨٨٢ ٧٠٥</u>	القيمة الدفترية في آخر العام

٢-٣٥ التزامات عقود التأجير

٣ ٩٤٦ ٢٥٢	٦ ٦١٨ ٤١٧	الرصيد في أول العام
٣ ٣٩٣ ٤٨٠	٩ ٤٧٦ ٧٠١	الإضافات خلال العام
(١ ٧٧٢ ٧١٥)	(٣ ٠١٨ ٩٧٥)	الفوائد على إلتزامات عقود التأجير
<u>٥ ٥٦٧ ٠١٧</u>	<u>١٣ ٠٧٦ ١٤٣</u>	صافى القيمة الحالية لاجمالى الإلتزامات
		الناتجة عن حقوق الانتفاع

يضاف

فوائد تمويلية

٥٤٨ ٧١٠      ١ ١٨٨ ٩٢٢

يخصم:

المسدد خلال العام

(٢ ٤٦٠ ٤٠١)      (٤ ٩٦٥ ٥٥٩)

تسويات

(٥٥ ٨٨٤)      --

٣ ٥٩٩ ٤٤٢      ٩ ٢٩٩ ٥٠٦

يخصم:

الجزء المتداول من التزامات عقود التأجير

(١ ٢٤٩ ٩٨٧)      (٤ ٤١٦ ٤٩٥)

الجزء غير المتداول من التزامات عقود التأجير

٢ ٣٤٩ ٤٥٥      ٤ ٨٨٣ ٠١١

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى  
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣٦- التزامات عن عقود بيع محفظة تمويل عقارى

يتمثل هذا البند في قيمة عقود الالتزامات الناشئة عن عقد حوالة حق مع شركة تمويل للتمويل العقارى وعن عقود حوالة حق مع شركة العربي الأفريقي الدولي للتمويل العقارى حيث تضمن شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى سداد الشيكات المباعة لشركة تمويل للتمويل العقارى وشركة العربي الأفريقي الدولي للتمويل العقارى وتلتزم برد قيمة حوالة الحق لشركة تمويل للتمويل العقارى وشركة العربي الأفريقي الدولي للتمويل العقارى في حالة عدم التحصيل.

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	إيضاح رقم	الرصيد فى أول العام
جنيه مصرى	جنيه مصرى		
١٦ ٠٣٢ ٢٥٢	٧ ٦٤١ ٢٩٧		
(٥ ٤٤٩ ٦٦٥)	(٣ ٦١٧ ٣٦٦)	(٢-٣٦)	المسدد خلال العام (شركة العربي الأفريقي)
(٢ ٩٤١ ٢٩٠)	(٢ ٧٥٣ ١٠٣)	(١-٣٦)	المسدد خلال العام (شركة تمويل للتمويل العقارى)
٧ ٦٤١ ٢٩٧	١ ٢٧٠ ٨٢٨		الرصيد
			بخصم:
(٢ ٧٥٣ ١٠٣)	(١٨٠ ١٢١)	(١-٣٦)	أقساط تستحق خلال عام (شركة تمويل للتمويل العقارى)
(٣ ٦١٧ ٣٦٦)	(١ ٠٩٠ ٧٠٧)	(٢-٣٦)	أقساط تستحق خلال عام (شركة العربي الأفريقي)
١ ٢٧٠ ٨٢٨	--		الرصيد طويل الأجل فى آخر العام
			وتتمثل أهم البنود فى الآتى:

٣٦-١ عقود شركة تمويل للتمويل العقارى

قيمة	القيمة الحالية للمحفظة	اجمالي المصاريف	قيمة محفظة أوراق القبض	تاريخ العقد
صافي النقدية المحصلة من العقد	الضمانة المالية لدى شركة تمويل للتمويل العقارى	التزام التمويل (العقارى)	تمويلية الناشئة عن العقد	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
	مصرفات أخرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٢١ ٣٦٧ ٢٧٩	(١ ٥٨٤ ٤٠٧)	٢٣ ٤٢٠ ٠٨٧	(٨ ٢٦٨ ٠٥٣)	العقد الأول ٢٠١٩/٠٥/٢٧
٢١ ٣٦٧ ٢٧٩	(١ ٥٨٤ ٤٠٧)	٢٣ ٤٢٠ ٠٨٧	(٨ ٢٦٨ ٠٥٣)	٣١ ٦٨٨ ١٤٠

عقد حوالة حق محفظة تمويل عقارى لوحدات مشروع مرسيليا بيتش (٤) مع شركة تمويل للتمويل العقارى بتاريخ ٢٧ مايو ٢٠١٩ وتتمثل أهم بنود العقد فى الآتى:-

- قيمة محفظة التمويل العقارى ٣١ ٦٨٨ ١٤٠ جنيه مصرى.
- القيمة الحالية للمحفظة ٢٣ ٤٢٠ ٠٨٧ جنيه مصرى.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنيب قيمة ٥٪ من القيمة الاسمية من الشيكات فى حساب وسيط بمبلغ ١ ٥٨٤ ٤٠٧ جنيه مصرى مجنب لصالح شركة تمويل للتمويل العقارى وذلك تأميناً وضماناً لسداد قيمة الأوراق التجارية التي لا يتم تحصيلها (إيضاح ٢٣).
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى برد قيمة رصيد الحوالة فى حالة ظهور أي نزاعات قانونية أو مطالبات مالية من الغير بخصوص الوحدات المباعة للمحال وقت طلبها بخلاف التعويض الجابر للأضرار التي تكون قد لحقت بشركة تمويل للتمويل العقارى.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣٦-٢ عقود شركة العربي الافريقي الدولي للتمويل العقاري

قيمة	القيمة الحالية		القيمة الحالية		قيمة محفظة أوراق القبض	تاريخ العقد	
	الضمانة المالية	لدى شركة	المصاريف	للمحفظه			
صافي النقدية	العربي الافريقي	مصرفات	(التزام التمويل	التمويلية الناشئه			
المحصلة من	العربي الافريقي	أخري	(العقارى)	عن العقد			
العقد	للتمول العقاري						
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري		
١٢ ٩٧٣ ٣٤٣	(٢ ٤١٧ ٦٢٧)	(٣٥٠ ٢٧٥)	١٥ ٧٤١ ٢٤٥	(٥ ٥١٥ ٥٣٥)	٢١ ٢٥٦ ٧٨٠	٢٠١٩/١٠/١٦	العقد الأول
٣ ١٢٥ ٤٥٧	(٤٧٨ ٠٣٥)	(٨١ ٨٠٦)	٣ ٦٨٥ ٢٩٨	(١ ١٩٧ ٦٢٨)	٤ ٨٨٢ ٩٢٦	٢٠١٩/١٠/١٦	العقد الثاني
٩ ٣٣٦ ٧٣٧	(١ ٥٢٣ ٣٦٥)	(٢٤٢ ٦٥٥)	١١ ١٠٢ ٧٥٧	(٣ ١٣٥ ٢٦٨)	١٤ ٢٣٨ ٠٢٥	٢٠١٩/١٠/٢٧	العقد الثالث
٦ ٤٤٢ ٥٧٤	(١ ٠١٢ ٣٧٦)	(١٦٠ ٢٥٤)	٧ ٦١٥ ٢٠٤	(٢ ٣١٢ ٧٥٢)	٩ ٩٢٧ ٩٥٦	٢٠١٩/١١/١٧	العقد الرابع
٣١ ٨٧٨ ١١١	(٥ ٤٣١ ٤٠٣)	(٨٣٤ ٩٩٠)	٣٨ ١٤٤ ٥٠٤	(١٢ ١٦١ ١٨٣)	٥٠ ٣٠٥ ٦٨٧		

١- عقد حوالة حق محفظة تمويل عقارى لوحدات مشروع مارسيليا بيتش (٤) مع شركة العربي الافريقي الدولي

للتمول العقاري بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٩ وتتمثل أهم بنود العقد في الآتي:-

- قيمة محفظة التمويل العقاري ٢١ ٢٥٦ ٧٨٠ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظه ١٥ ٧٤١ ٢٤٥ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنيد نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحويل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنيد نسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ٢ ٤١٧ ٦٢٧ جنيه مصري (إيضاح ٢٣).
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بسداد قيمة أي شيكات تردت كما تكفل عملائها في سداد كافة الاقساط.

٢- عقد حوالة حق محفظة تمويل عقارى لوحدات مشروع مارسيليا بيتش (٤) مع شركة العربي الافريقي الدولي

للتمول العقاري بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٩ وتتمثل أهم بنود العقد في الآتي:-

- قيمة محفظة التمويل العقاري ٤ ٨٨٢ ٩٢٦ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظه ٣ ٦٨٥ ٢٩٨ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنيد نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحويل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنيد نسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ٤٧٨ ٠٣٥ جنيه مصري (إيضاح ٢٣).
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بسداد قيمة أي شيكات تردت كما تكفل عملائها في سداد كافة الاقساط.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣- عقد حوالة حق محفظة تمويل عقارى لوحدات مشروع مارسيليا بيتش (٤) مع شركة العربي الافريقي الدولي للتمويل العقاري بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠١٩ وتتمثل أهم بنود العقد في الآتى:-

- قيمة محفظة التمويل العقاري ٢٥ ٢٣٨ ١٤ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٧٥٧ ١٠٢ ١١ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنب نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنب نسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ٣٦٥ ٥٢٣ ١ جنيه مصري (إيضاح ٢٣).
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بسداد قيمة أي شيكات تردت كما تكفل عملاتها في سداد كافة الاقساط.

٤- عقد حوالة حق محفظة تمويل عقارى لوحدات مشروع مارسيليا بيتش (٤) مع شركة العربي الافريقي الدولي للتمويل العقاري بتاريخ ١٧ نوفمبر ٢٠١٩ وتتمثل أهم بنود العقد في الآتى:-

- قيمة محفظة التمويل العقاري ٩٥٦ ٩٢٧ ٩ جنيه مصري.
- القيمة الحالية للمحفظة ٢٠٥ ٦١٥ ٧ جنيه مصري.
- تتكون محفظة أوراق القبض من شيكات مستحقة خلال السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٤.
- يتم تجنب نسبة ١٠٪ من القيمة الحالية للأوراق التجارية ضماناً لتحصيل الأوراق التجارية المرتدة بالإضافة لتجنب نسبة ١٠٪ ضماناً لحين الانتهاء من نسب الانجاز لبعض الوحدات الخاصة بالمشروع باجمالى مبلغ ٣٧٦ ١٠١٢ ١ جنيه مصري (إيضاح ٢٣).
- تلتزم شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بسداد قيمة أي شيكات تردت كما تكفل عملاتها في سداد كافة الاقساط.

٣٧- المستحق من التزامات طويلة الأجل

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	ايضاح	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	رقم	
٣٣ ٥٧٢ ٩٧٦	٤٤ ٤٣١ ٢٤٧	(٣٣)،(٣٤)	التزامات عقود تأجير
٦ ٣٧٠ ٤٦٩	١ ٢٧٠ ٨٢٨	(٣٥)	التزامات عن عقود بيع محفظة تمويل عقارى
<u>٣٩ ٩٤٣ ٤٤٥</u>	<u>٤٥ ٧٠٢ ٠٧٥</u>		الرصيد

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣٨ - أرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>
٢٧٦ ٠٧٩ ١٠١	٢٩٠ ٦٩٢ ٠٣٤
٣٥ ٤٢٦ ٥٤٩	٣٥ ٤٢٦ ٥٤٩
<u>٣١١ ٥٠٥ ٦٥٠</u>	<u>٣٢٦ ١١٨ ٥٨٣</u>

دفعات صيانة محصلة\*  
الجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين  
بالجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء  
الرصيد طويل الأجل في آخر العام

\* يتمثل البند في قيمة الدفعات المحصلة من العملاء عن قيمة دفعات الصيانة وبيانها كالتالي: -

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	إيضاح رقم	المشروع
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>		
٤٣ ٢٠٢ ٧٣٥	٤٤ ١٤٥ ٣٨٥		مشروع بيتش ٣
٤٥ ٤٤٨ ١٢٧	٤٦ ١٢٢ ٦٣٢		مشروع بلويبي - العين السخنة
٧٦ ٩٦٨ ٦٨٩	٧٦ ٩٦٨ ٦٨٩		مشروع بيتش ٤ - مرحلة أولى
١٣٥ ٣٥٤ ٤٣٦	١٤١ ٥٨٠ ٤٨٣		مشروع بيتش ٤ - مرحلة ثانية
٣ ٣٩١ ٦٠٤	٣٥ ٧٤٣ ٤٢٢		مشروع بيتش ٤ - مرحلة ثالثة
٢٦ ١١٧ ٣٦١	٢٦ ٣٣٥ ٣٦١		مشروع لاند
٥٥ ٣٧٠	---		مشروع لاند - مرحلة ثالثة
٢١ ٤٦٨ ٤٥١	٢١ ٩١٢ ٣٣٨		مشروع بيتش ٢
١٣ ٨٣٣ ٤٥٠	١٣ ٨٣٣ ٤٥٠		مشروع مرسيليا فلورانس
٨ ٩٥٥ ٠٤٧	٩ ١٣٣ ٧٤٧		مشروع منتجع مرسيليا
١ ٧٥٥ ٧٤٠	---		مشروع مرسيليا مطروح
٥ ٦١٠ ٩٨٦	٥ ٦١٠ ٩٨٦		مشروع مرسيليا علم الروم
٣ ٤٦٣ ١٨٣	٣ ٧٧١ ٣٠٢		مشروع جولدن يارد
١٧٠ ٠٠٠	٧٠ ٠٠٠		مشروع كاسكاديا
٦٤ ٦٩٥	٥٢ ٣٩٥		مشروع حياه اليكس
٦ ٠٠٠	٥٥٩ ٣٩٥		مشروع مرسيليا بيتش ٥
<u>٣٨٥ ٨٦٥ ٨٧٤</u>	<u>٤٢٥ ٨٣٩ ٥٨٥</u>		<u>الإجمالي</u>
<u>(١٠٩ ٧٨٦ ٧٧٣)</u>	<u>(١٣٥ ١٤٧ ٥٥١)</u>	(٣٠)	المستحق خلال العام
<u>٢٧٦ ٠٧٩ ١٠١</u>	<u>٢٩٠ ٦٩٢ ٠٣٤</u>		الرصيد الغير متداولة في آخر العام

- قامت الشركة بربط ودائع لأجل بقيمة الدفعات المحصلة من العملاء بمبلغ ٣٣٨,٣ مليون جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ لمقابلة هذا الالتزام وفقا للعقود المبرمة مع السادة ملاك الوحدات وتقوم إدارة الشركة بتدعيم مبلغ الودائع لأجل المربوطة لمقابلة قيمة التزام دفعات الصيانة المستحق. إيضاح رقم (٢٥)، (٢٧).

- قامت الشركة بإنشاء شركة مرسيليا لإدارة الأصول (شركة تابعة) والتعاقد معها لإدارة وتشغيل وصيانة المشروعات المملوكة لشركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري بموجب عقود مبرمة تقوم بموجبها الشركة التابعة مفوضة من الشركة المالكة للمشروعات للقيام بأعمال الإدارة والتطوير والتشغيل والصيانة وتحصيل فروق تكاليف الإدارة والتشغيل والصيانة من ملاك الوحدات. (إيضاح رقم (٢٧)، (٢٦)، (٢٧)).

- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر العملة والسيولة المتعلقة بالدائنين بالإيضاح رقم (٢٩).

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣٩- حقوق الملكية

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري - الشركة القابضة

١-٣٩ رأس المال

١-١-٣٩ رأس المال المرخص به

حدد رأس المال الشركة المرخص به بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصري موزع على ٥٠٠ مليون سهم القيمة الاسمية للسهم واحد جنيه مصري.

٢-٣٩ رأس المال المصدر

بلغ رأس المال المصدر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٠٣,٨ مليون جنيه مصري موزعاً على ٢٠٧,٦ مليون سهم أسمى كما يلي:

جنيه مصري

١ ٠٠٠ ٠٠٠

رأس المال المصدر الاصلى في ٢٣ يناير ٢٠٠١ (تاريخ التأسيس)

يضاف:

- زيادة رأس المال المصدر وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٠٦ ٤ ٠٠٠ ٠٠٠

- زيادة رأس المال المصدر وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٠٩ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للاستثمار بموجب محضر تصديق رقم (٣٥٦/ج) بتاريخ ١٥ أكتوبر ٢٠٠٩

- زيادة رأس المال المصدر وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ٧ أكتوبر ٢٠١٢ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للاستثمار بموجب محضر تصديق رقم (٥٠٣/س) بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٣

- زيادة رأس المال المصدر وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠١٤ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للاستثمار بموجب محضر تصديق رقم (٤٢٠/م) بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠١٤

- زيادة رأس المال المصدر وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير عادية بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠١٩ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للرقابة المالية بموجب محضر تصديق رقم (٢٢٦) بتاريخ ٢٥ يوليو ٢٠١٩

- زيادة رأس المال المصدر وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير عادية بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للرقابة المالية بموجب محضر تصديق رقم (٧٧٣) بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٢١ وقد تم التأشير في السجل التجارى بتلك الزيادة بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠٢١

- زيادة رأس المال المصدر وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير عادية بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢٢ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للاستثمار بموجب محضر تصديق رقم (٨٩٥) بتاريخ ٢١ سبتمبر ٢٠٢٢ وقد تم التأشير في السجل التجارى بتلك الزيادة بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢

١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠

رأس المال المصدر في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

- وفقاً لمحضر اجتماع الجمعية العامة الغير العادية المنعقدة بتاريخ ٤ ديسمبر ٢٠٢٢ فقد تقرر الموافقة على تجزئة القيمة الاسمية للسهم من ١ جنيه مصري الي ٥٠ قرش ليصبح عدد الأسهم الموزع عليها رأس المال ٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠ سهم بدلاً من ١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠ سهم، وقد قررت لجنة قيد الأوراق المالية بتاريخ ٢٥ يناير ٢٠٢٣ الموافقة علي قيد تجزئة القيمة الاسمية للسهم ليصبح رأس مال الشركة المصدر والمقيد البالغ ١٠٣ ٨٢٤ ٠٠٠ جنيه مصري موزعاً علي عدد ٢٠٧ ٦٤٨ ٠٠٠ سهم.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري  
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

وقد تم توزيع رأس المال المصدر على المساهمين وفقاً لقائمة المساهمين الصادرة من شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ كما يلي:

الاسم	الجنسية	نسبة المساهمة (%)	عدد الأسهم النقدية (سهم)	القيمة الاسمية جنيهه
الأستاذ/ياسر على رجب	مصري	٢٣,٢٣%	٧١.٠٨٣.٧٠٠	٣٥.٥٤١.٨٥٠
الأستاذ/سامي عبد الرحيم فؤاد	مصري	٢٩,٧٢%	٦١.٧١١.٨٥٤	٣٠.٨٥٥.٩٢٧
شركة أوميغا كابيتال جروب "ذات مسئولية محدودة"	مصري	١٩,٨٦%	٤١.٢٣٠.٨٤٠	١٩.٩٩٦.٩٥٧
مساهمون آخرون	مصري	١٦,١٩%	٣٣.٦٢١.٦٠٦	١٧.٤٢٩.٢٦٦
		١٠٠%	٢٠٧.٦٤٨.٠٠٠	١٠٣.٨٢٤.٠٠٠

٣-٣٩ رأس المال المدفوع

بلغ رأس المال المدفوع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٠٣,٨ مليون جنيه مصري بيانه كالاتي:

جنيه مصري

١.٠٠٠.٠٠٠

رأس المال المدفوع قبل الزيادة

يضاف:

- الزيادة الأولى وفقاً لقرار الجمعية العامة بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٠٦ وقد تم التأشير في السجل التجاري للشركة بسداد كل مبالغ رأس المال المدفوع بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٠٨. ٤.٠٠٠.٠٠٠
- الزيادة الثانية وفقاً لقرار الجمعية العامة بتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٠٩ واعتماد الهيئة العامة للأستثمار بمحضر رقم (٣٥٦/ج) بتاريخ ١٥ أكتوبر ٢٠٠٩ وتم التأشير في السجل التجاري للشركة بسداد كل مبالغ رأس المال المدفوع بتاريخ ١٧ ديسمبر ٢٠٠٩. ٢٠.٠٠٠.٠٠٠
- الزيادة الثالثة وفقاً لقرار الجمعية العامة بتاريخ ٧ أكتوبر ٢٠١٢ واعتماد الهيئة العامة للأستثمار بمحضر تصديق رقم (٥٠٣/س) بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٣ وتم هذه الزيادة البالغة ١٥ مليون جنيه مصري بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين وفقاً لما اظهرته الميزانية العمومية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ والموافق عليها من قطاع متابعة الأداء الاقتصادي للهيئة. ١٥.٠٠٠.٠٠٠
- الزيادة الرابعة وفقاً لقرار الجمعية العامة الغير العادية بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠١٤ وفقاً لتصديق الهيئة العامة للأستثمار بموجب محضر تصديق رقم (٤٢٠/م) بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠١٤ وتم إيداع مبلغ الزيادة بالبنك التجاري الدولي. ٢٠.٠٠٠.٠٠٠
- الزيادة الخامسة وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠١٩ وفقاً للشهادة الصادرة من الهيئة العامة للأستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠١٩ وقرار الهيئة العامة للرقابة المالية بزيادة رأس المال المصدر بتاريخ ٢٥ يوليو ٢٠١٩ من ٦٠ مليون جنيه إلى ٧٢ مليون جنيه بزيادة قدرها ١٢ مليون جنيه - وقد تم التأشير في السجل التجاري للشركة بسداد كل مبالغ رأس المال المدفوع بتاريخ ١٢ سبتمبر ٢٠١٩ وقد تمت تلك الزيادة بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين بواقع سهم مجاني لكل حامل ٥ أسهم من رأس المال المصدر والمدفوع. ١٢.٠٠٠.٠٠٠
- الزيادة السادسة وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١ وفقاً للشهادة الصادرة من الهيئة العامة للأستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ١١ نوفمبر ٢٠٢١ وقرار الهيئة العامة للرقابة المالية بزيادة رأس المال المصدر من ٧٢ مليون جنيه إلى ١٠٠,٨ مليون جنيه بزيادة قدرها ٢٨,٨ مليون جنيه - وقد تمت تلك الزيادة بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين بواقع ٢ سهم مجاني لكل حامل ٥ أسهم من رأس المال المصدر والمدفوع. وقد تم التأشير في السجل التجاري للشركة بهذه الزيادة بتاريخ ١٣ ديسمبر ٢٠٢١. ٢٨.٨٠٠.٠٠٠
- الزيادة السابعة وفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢٢ وفقاً للشهادة الصادرة من الهيئة العامة للأستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٢١ سبتمبر ٢٠٢٢ وقرار الهيئة العامة للرقابة المالية بزيادة رأس المال المصدر من ١٠٠,٨ مليون جنيه إلى ١٠٣,٨٢٤ مليون جنيه بزيادة قدرها ٣,٠٢٤ مليون جنيه - وقد تمت تلك الزيادة بالكامل تمويلاً من الأرباح المرحلة للمساهمين بواقع ٣ سهم مجاني لكل حامل ١٠٠ أسهم من رأس المال المصدر والمدفوع. وقد تم التأشير في السجل التجاري للشركة بهذه الزيادة بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢٢. ٣.٠٢٤.٠٠٠

١٠٣.٨٢٤.٠٠٠

رأس المال المدفوع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري  
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٣٩-٤ الإحتياطي القانوني

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥ ٥٣١ ٠٨١	٨ ٠٠٦ ٤٥٩	الرصيد
<u>٥ ٥٣١ ٠٨١</u>	<u>٨ ٠٠٦ ٤٥٩</u>	

طبقاً لأحكام قانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والنظام الأساسي للشركة يتم استقطاع مبلغ يعادل ٥٪ من صافي الأرباح السنوية ويتم تحويله إلى الإحتياطي القانوني ويجوز للشركة أن تتوقف عن هذا التجنيد السنوي عندما يبلغ رصيد الإحتياطي القانوني ٥٠٪ من رأس المال المصدر ويقتصر استخدام الإحتياطي القانوني على الأغراض المحددة في قانون الشركات.

تم تدعيم الإحتياطي القانوني بمبلغ ١٠٢ ٧٠ جنيه من صافي أرباح السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٣.

تم تدعيم الإحتياطي القانوني بمبلغ ٥٧٦ ٤٠٤ ٢ جنيه من صافي أرباح الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ٦ سبتمبر ٢٠٢٣.

٣٩-٥ توزيعات أرباح فترية خلال العام

قامت الشركة بتوزيع توزيعات أرباح فترية بقيمة ٧٤٩ ٠١٠ ٢٥ جنيه مصري وفقاً لقرار الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٦ سبتمبر ٢٠٢٣ عن أرباح الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ شاملة حصة العاملين وبعد إستبعاد المحول إلي إحتياطي قانوني بمبلغ ٥٧٦ ٤٠٤ ٢ جنيه مصري.

قامت الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ٢٨ ديسمبر ٢٠٢٣ بالتصديق علي قرار مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٣ بشأن العدول عن قرار توزيع مبلغ ٤٠٠ ٣٨٢ ١٠ جنيه مصري والإكتفاء بتوزيع مبلغ ٤٠٠ ٣٨٢ ١٠ جنيه مصري علي السادة المساهمين وبمبلغ ٩٤٩ ٢٤٥ ٤ على العاملين ومكافأة مجلس الإدارة.

٤٠-٤ شيكات أجلة (غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي)

تبلغ قيمة الشيكات الاجلة المحتفظ بها المستلمة من العملاء الخاصة بالوحدات الغير مسلمة وغير مدرجة ضمن بنود المركز المالي مبلغ ٠٠٦ ٦٨٥ ٤٨٤ ١ جنيه مصري (عام: ٢٠٢٢ مبلغ ٠٩٠ ١٨٦ ٥٣٤ جنيه مصري) هذه الشيكات الاجلة تمثل الاقساط المستقبلية بناء على شروط السداد لكل عميل وفقاً للتعاقدات وذلك على النحو التالي:

٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢٣/١٢/٣١	
٩٣ ٦٧٣ ٢٢٢	١٥٨ ٧٠٠ ٩١٦	دفعات صيانة شيكات اجلة اقساط صيانة
٤٤٠ ٥١٢ ٨٦٨	١ ٣٢٥ ٩٨٤ ١٤٠	عملاء شيكات اجلة اقساط وحدات
<u>٥٣٤ ١٨٦ ٠٩٠</u>	<u>١ ٤٨٤ ٦٨٥ ٠٥٦</u>	
(٣٥٣ ٦٩٧ ٦٠٤)	(١ ١٧٨ ٠٨١ ٨٨٥)	تستحق على النحو التالي:
<u>١٨٠ ٤٨٨ ٤٨٦</u>	<u>٣٠٦ ٦٠٣ ١٧١</u>	شيكات طويلة الاجل
		شيكات قصيرة الاجل

٤١-٤ الموقف الضريبي

٤١-١ شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري

وفقاً لما هو وارد بالمذكرة المقدمة من المستشار الضريبي المستقل للشركة فيما يلي بيان بالموقف الضريبي للشركة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

أولاً: شركات الأموال

تقوم الشركة بتقديم الإقرار الضريبي عن ضريبة أرباح شركات الأموال لمأمورية الضرائب المختصة سنوياً وفي المواعيد المقررة قانوناً، كما تقوم بسداد الضريبة المستحقة من واقع هذه الإقرارات - إن وجدت - وفي كل الأحوال وفي ضوء النظام الضريبي المطبق في مصر فإن الالتزام النهائي المستحق لمصلحة الضرائب لن يتم تحديده بدقة إلا بعد الفحص الضريبي بمعرفة مصلحة الضرائب والوصول إلى الربط النهائي.

شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقارى  
(شركة مساهمة مصرية)

إيضاحات متممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

- تم الفحص الضريبي للشركة والربط عليها حتى سنة ٢٠٠٨ و سداد الفروق الضريبية المستحقة عليها.
- تم فحص الشركة عن السنوات ٢٠٠٩/٢٠١٠ وقد تم اخطار الشركة بنموذج (١٩) ضرائب بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠١٥ متضمن فروق فحص بلغت ٤٠ مليون جنيه وقد قامت الشركة بالاعتراض وتحويل الملف الى اللجنة الداخلية وقد تم صدور قرار لجنة الطعن بضريبة قدرها ٢٨,٢ مليون جنيه مصري، وقامت الشركة بإحالة النزاع للقضاء، كما تم تقديم طلب للجنة انهاء المنازعات وفقاً للقانون (١٦) لسنة ٢٠٢٠ بتجديد العمل بالقانون (٧٩) لسنة ٢٠١٦ بشأن انهاء المنازعات الضريبية، وقد تم إنهاء المنازعات وقامت الشركة بتقديم شيكات بقيمة الضريبة المستحقة إلي مأمورية الضرائب.
- السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٤ ورد للشركة نموذج (١٩) بفروق فحص تقديرية بلغت ١٠٣,٨ مليون جنيه مصرى وقد قامت الشركة بالطعن عليها بالمواعيد القانونية وتقديم طلب لإعادة الفحص وتمت الموافقة عليه من قبل اللجنة الداخلية ولم تقم المأمورية بالفحص حتى تاريخه وتم إحالة النزاع إلي لجنة الطعن بالقاهرة و تم صدور قرار بإعادة الفحص عن تلك السنوات بالمأمورية وتم الفحص وإرسال النماذج وتم الطعن عليه وتم إحالة النزاع إلي لجنة الطعن بالقاهرة وصدر قرار بإعادة الفحص وجاري حالياً إعادة الفحص بالمأمورية وبالتالي يري المستشار الضريبي أنه لا داعي لتحميل قائمة الأرباح أو الخسائر بمخصص حيث أنه لا يوجد مطالبات حتى تاريخه.
- تم الفحص الضريبي للشركة عن السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٧ وتم الطعن عليه وصدر قرار اللجنة الداخلية بإعادة الفحص عن تلك السنوات وجاري الفحص.
- السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٢ لم يتم فحصها حتى الآن وتم تقديم الإقرارات الضريبية فى مواعيدها القانونية وسداد الضرائب المستحقة عليها.

**ثانياً: ضرائب كسب العمل**

- تم فحص الشركة حتى سنة ٢٠١٠ وسداد الفروق الضريبية.
- تم فحص الشركة عن السنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٨ وتم استلام نموذج رقم (٣٨) مرتباً بفروق فحص ضريبية وقد قامت الشركة بالاعتراض عليه وتحويل الملف الى اللجنة الداخلية وقامت الشركة بتقديم طلب لإعادة الفحص وتمت الموافقة عليه من قبل اللجنة الداخلية ويتم حل النزاع باللجنة الداخلية بمركز متوسطي الممولين.
- لم يتم الفحص الضريبي للسنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٢.
- تقوم الشركة بتقديم اقرارات كسب العمل فى مواعيدها.

**ثالثاً: ضرائب المبيعات / (القيمة المضافة)**

- الشركة غير مسجلة بضرائب المبيعات (القيمة المضافة) حيث أن نشاطها التطوير العقارى وهو ليس من الأنشطة الخاضعة لتلك الضريبة.

**رابعاً: ضريبة الدمغة**

- تم الفحص الضريبي للشركة حتى سنة ٢٠١٣ وسداد المستحقات الضريبية عليها.
- تم الفحص الضريبي للشركة عن السنوات من ٢٠١٤ حتى ٢٠١٧ وتم الطعن عليها وكانت نتيجة الفحص مبلغ ٤,٨ مليون جنيه مصري وتم الطعن على هذه الضريبة وجارى نظر الطعن باللجنة الداخلية وتم تقديم شيكات للمأمورية بقيمة ٣,٦ مليون جنيه مصري.
- تم الفحص الضريبي للسنوات من ٢٠١٨ و ٢٠١٩ وقد بلغت الضريبة من واقع النماذج مبلغ ٥,٩ مليون جنيه مصري وتم الطعن عليها وجارى انهاء النزاع باللجنة الداخلية.
- لم يتم الفحص الضريبي من عام ٢٠٢٠ وحتى عام ٢٠٢٢.

**خامساً: ضريبة خصم من المنبع**

- تم محاسبة الشركة حتى سنة ٢٠١٤ وتم سداد الفروق الضريبية المستحقة.
- يوجد مقابل تأخير مستحق السداد بمبلغ ٨٨٨ ٦٢٥ جنيه مصري تم سداد والمتبقي ٨٨٨ ١٢٥ جنيه مصري وذلك عن ضريبة تم سدادها عن سنوات سابقة.
- السنوات من ٢٠١٥ وحتى ٢٠١٩ يتم حالياً فحص هذه السنوات.
- السنوات من ٢٠٢٠ حتى ٢٠٢٢ لم يتم الفحص حتى تاريخه.

هذا وتري إدارة الشركة ومستشارها الضريبي كفاية المخصصات المكونة لمقابلة أية إلتزامات محتملة.

#### ٢-٤١ شركة مرسيليا لإدارة الأصول

وفقاً لما هو وارد بالموقف الضريبي الصادر من المستشار الضريبي المستقل فيما يلي الموقف الضريبي للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

- أولاً: شركات الأموال**
- تقوم الشركة بتقديم الإقرار الضريبي عن ضريبة أرباح شركات الأموال لمأمورية الضرائب المختصة سنوياً وفي المواعيد المقررة قانوناً، كما تقوم بسداد الضريبة المستحقة من واقع هذه القرارات - إن وجدت. وفي كل الأحوال وفي ضوء النظام الضريبي المطبق في مصر فإن الالتزام النهائي المستحق لمصلحة الضرائب لن يتم تحديده بدقة إلا بعد الفحص الضريبي بمعرفة مصلحة الضرائب والوصول إلى الربط النهائي إما عن طريق اللجان الداخلية أو لجان الطعن أو القضاء.
  - الشركة قامت بتقديم القرارات الضريبية من تاريخ التأسيس وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ في ميعاده القانوني وسداد الضريبة المستحقة من واقع الإقرار الضريبي.
  - لم يتم فحص الشركة حتى الآن ولا توجد أي فروقات ضريبية مستحقة عليها حتى تاريخه.

#### ثانياً: ضريبة كسب العمل

- الشركة تقوم بإستقطاع ضريبة المراتب وتوريدها طبقاً للقانون.
- لم يتم الفحص الضريبي للشركة من تاريخ التأسيس وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

#### ثالثاً: ضريبة القيمة المضافة:-

- الشركة مسجلة بـضريبة القيمة المضافة.
- تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الشهرية بصفة منتظمة وسداد الضرائب المستحقة عليها
- تم الفحص الضريبي للشركة من تاريخ التأسيس حتى عام ٢٠٢٢ وتم سداد الفروق الضريبية المستحقة.

#### رابعاً: ضريبة الخصم من المنبع:-

- تقوم الشركة بتطبيق نظام الخصم من المنبع على تعاملاتها مع الغير، وتقوم بتوريد الضريبة المستقطعة وفقاً لما تم إدراجه بنماذج ٤١ .
- تم الفحص الضريبي للشركة من تاريخ التأسيس و حتى عام ٢٠١٩ وتم سداد الفروق الضريبية المستحقة عليها ولا توجد أرصدة مستحقة حتى تاريخه.
- لم يتم الفحص الضريبي عن الأعوام ٢٠٢٠ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

#### خامساً: ضريبة الدمغة:-

- لم يتم فحص الشركة منذ تاريخ التأسيس وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

#### ٣-٤٠ متاح للاستثمار العقاري والسياحي

وفقاً لما هو وارد بالموقف الضريبي الصادر من المستشار الضريبي المستقل فيما يلي الموقف الضريبي للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

- أولاً: ضريبة شركات الأموال**
- تقوم الشركة بتقديم الإقرار الضريبي عن ضريبة أرباح شركات الأموال لمأمورية الضرائب المختصة سنوياً وفي المواعيد المقررة قانوناً، كما تقوم بسداد الضريبة المستحقة من واقع هذه القرارات - إن وجدت- وفي كل الأحوال وفي ضوء النظام الضريبي المطبق في مصر فإن الالتزام النهائي المستحق لمصلحة الضرائب لن يتم تحديده بدقة إلا بعد الفحص الضريبي بمعرفة مصلحة الضرائب والوصول إلى الربط النهائي.

- لم يتم الفحص الضريبي للشركة من بداية التأسيس حتى تاريخه.

#### ثانياً: ضريبة كسب العمل

- الشركة لم يتم فحصها ضريبياً من بداية التأسيس حتى تاريخه.

#### ثالثاً: الضريبة علي القيمة المضافة

- الشركة غير مسجلة بـضريبة القيمة المضافة، حيث ان نشاطها الاستثمار العقاري فقط.

#### رابعاً: ضريبة الدمغة

- لم يتم فحص الشركة منذ بداية التأسيس حتى تاريخه.

### الإلتزامات التعاقدية

بلغت الإلتزامات التعاقدية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ عن أعمال متعاقد عليها وغير منفذة مبلغ ×××× مليون جنيه مصري.

#### ٤٢- فندق إيسترن المنتزة

- تمتلك الشركة فندق إيسترن المنتزة والمدار بمعرفة شركة مرسيليا بيتش للأستثمار والسياحة (طرف ذات علاقة) وفقاً لعقد الإدارة المبرم بتاريخ أول مارس ٢٠١٦.

- تم إبرام حوالة حق نهائية عن عقد إدارة وتشغيل فندق إيسترن المنتزة من شركة مرسيليا بيتش للإستثمار السياحي (الشركة المديرة) إلى شركة مرسيليا إيسترن لإدارة الفنادق عن كافة الحقوق الثابتة والواردة في هذا العقد ليصبح المحال إليه صاحب الحق الثابت فيها وفقاً للبند (٢/١٢) من عقد إدارة وتشغيل الفندق المبرم في أول مارس ٢٠١٦.

#### ٤٣- الإلتزامات والأصول المحتملة

- بلغت قيمة شيكات الضمان الصادرة من الشركة لصالح الغير والقائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٣٣٢,٣ مليون جنيه مصري مقابل شيكات ضمان صادرة للغير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٤٦٧,٩ مليون جنيه كما بلغت قيمة خطابات الضمان القائمة الصادرة من البنوك لصالح الغير حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٩٠٠ ألف جنيه مصري.

- كما يوجد شيكات ضمان بمبلغ ٢,٨٩ مليون جنيه مصري تضمن بها شركة مرسيليا المصرية الخليجية للأستثمار العقاري شركة مرسيليا لإدارة الأصول (طرف ذات علاقة).

- كما بلغت شيكات الضمان الصادرة من موردين ومقاولين لصالح الشركة والقائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ١٣٤,٢ مليون جنيه مصري كما بلغت قيمة ايصالات الأمانة الصادرة من العملاء لصالح الشركة والقائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ مبلغ ٩٩٨.٠٣٠ جنيه مصري..

#### ٤٤- تعاقدات هامة

١-٤٣ انتهت لجنة الحصر والتفاوض والمشكلة بالقرار الوزاري رقم ٣٨٣ لسنة ٢٠٢١ بجلستها بتاريخ ٩ أغسطس ٢٠٢١ الى اعتماد ( استكمال التعامل ) مع شركة إسكان المصرية للتنمية العمرانية ( طرف مشارك وذوى علاقة ) المالك لقطعة ارض بمشروع مرسيليا بيتش ٤ على قطعة الأرض باجمالى مساحة ٥٠ فدان بمنطقة سيدى عبد الرحمن ضمن نطاق جهاز الساحل الشمالى الغربى.

- تم العرض على اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم (٤١) بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠٢٢ حيث تم اعتماد قرار لجنة الحصر والتفاوض المذكور بعالیه وفقاً للشروط والضوابط الواردة بخطاب السيد المهندس/ نائب رئيس الهيئة لقطاع الشئون العقارية والتجارية والمتضمن الموافقة على استكمال الإجراءات وتحديد سعر المتر المسطح للأرض وقد قامت الشركة بسداد ٥٪ من قيمة الأرض المتعامل عليها طبقاً لمحضر الحصر والتفاوض.

- بتاريخ ٩ يوليو ٢٠٢٣ تم توقيع عقد تخصيص قطعة الأرض بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة إسكان المصرية للتنمية العمرانية.

وقد قامت الشركة بحجز نصيب شركة إسكان المصرية للتنمية العمرانية كطرف مشارك من مبيعات مشروع بيتش ٤ لحين التزام طرف التعاقد على سداد قيمة الأرض وفقاً للشروط المبرمة بعقد التخصيص بين شركة إسكان وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

٢-٤٣ الت ملكية قطعة ارض بمساحة ٣٨.٥ فدان بمنطقة سيدى عبد الرحمن - مركز العلمين الى شركة متاح بموجب عقد بيع ابتدائى مبرم بين الجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالجهاز المركزى للتعبئة و الإحصاء ( بائع) وبين شركة متاح للاستثمار العقارى والسياحى ( مشتري) حيث ان الجمعية تمتلك قطعة الأرض المشهورة (مسجلة) بمكتب شهر عقارى مطروح وبموجب موافقات من الجهات الحكومية والسيادية وبموجب محضر تسليم الأرض بتاريخ ٨ أغسطس ٢٠١٩

- بتاريخ ٩ سبتمبر ٢٠١٩ تم التعاقد بين مرسيليا (كمطور عقارى) وشركة متاح (شركة تابعة) على تطوير قطعة الأرض المذكورة لإنشاء مشروع سكن عمراني متكامل وذلك مقابل نسبة من مبيعات وعوائد وايرادات المشروع.

- بموجب القرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ فقد تم ضم قطعة الأرض الى ولاية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وقد تم ادراجها ضم المخطط العمرانى الجديد للهيئة بمنطقة سيدى عبد الرحمن

- اجتمعت لجنة الحصر والتفاوض بتاريخ ٢٤ يناير ٢٠٢١ بحضور الممثل القانوني للجمعية المالكة لقطعة الأرض وقد قام باستلام كارت الوصف الموضح عليه بيانات قطعة الأرض

- تم العرض على اللجنة العقارية الرئيسية بالجلسة رقم ٢٩ بتاريخ ٢٦ ابريل ٢٠٢١ حيث صدر قرارها بأعتماد ما انتهت اليه اعمال لجنة الحصر والتفاوض باستكمال التعامل مع قطعة الأرض وقد قامت الجمعية بسداد ٥٪ جدية تعاقد

- بتاريخ ٢ أكتوبر ٢٠٢٢ تم توقيع عقد تخصيص قطعة الأرض بين كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و الجمعية التعاونية لبناء المساكن للعاملين بالجهاز المركزى للتعبئة و الإحصاء

- وتتعامل شركة مرسيليا وشركة متاح كوكيل عن الجمعية كافة الإجراءات و الخطوات التي من شأنها اصدار القرار الوزاري وتفعيل بنود التعاقد بين الجمعية و الهيئة للحفاظ على ملكية الأرض وإستصدار تراخيص المشروع.

٣-٤٣ تم توقيع عقد مشاركة مع شركة نماء مصر للتوريدات بتاريخ ٤ مارس ٢٠٢٠ فقد تم الإتفاق على قيام شركة نماء مصر للتوريدات على مشاركة شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقارى من خلال تنفيذ كافة الأعمال المتبقية من مشروع أبراج الوفاء لضباط الشرطة بالقليوبية متفرداً والكائنة على قطعة الأرض رقم (٤) حوض تل اتريب البحرى - بنها القليوبية وتتكون من عدد اثنين بدروم وعدد ثلاث أدوار تجارى على كامل مسطح الأرض ويعلوه عد ثمانى ابراج منها عدد واحد برج إدارى وسبعة أبراج سكنية وفقاً لشهادة الصلاحية الجديدة عبارة عن دورين بدروم (جراج) والأرضي والأول والثانى تجارى ومن الثالث إلى العاشر علوى سكنى وجزء خدمات بالسطح على سطح ٢٠ ٢١٢.٥ متر مربع.

#### ٤٥ - أهم السياسات المحاسبية المتبعة

السياسات المحاسبية الموضحة أدناه تم تطبيقها بطريقة ثابتة خلال الفترات والسنوات المالية المعروضة في هذه القوائم المالية.

#### ١-٤٤ أسس التجميع

تتضمن القوائم المالية المجمعة أصول والتزامات ونتائج أعمال شركة مرسيليا المصرية الخليجية - للإستثمار العقاري - الشركة القابضة (الشركة القابضة) وكافة الشركات التابعة التي تسيطر عليها الشركة القابضة وتحقق هذه السيطرة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بالقدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة وذلك بهدف الحصول على منافع من أنشطتها. كما يؤخذ في الاعتبار حقوق التصويت المستقبلية في القدرة على السيطرة والتحكم. يتم إدراج القوائم المالية للشركات التابعة في القوائم المالية المجمعة بدءاً من تاريخ السيطرة على الشركة حتى تاريخ فقد هذه السيطرة. ولا يتم تجميع شركة تابعة في القوائم المالية المجمعة عندما تفقد الشركة القابضة سيطرتها في التحكم في السياسات المالية أو التشغيلية للشركة المستثمر فيها. وتتمثل أسس إعداد القوائم المالية المجمعة فيما يلي:-

يتم استبعاد قيمة استثمار الشركة القابضة في الشركات التابعة مقابل إضافة أصول الشركة التابعة بالكامل مع إظهار نصيب الحقوق الغير مسيطرة في الشركات التابعة بجانب حقوق الملكية بند حقوق غير مسيطرة.

يتم الاستبعاد الكامل للمعاملات المتبادلة بين شركات المجموعة والأرصدة الناتجة عنها. كذلك يتم الاستبعاد الكامل للأرباح أو الخسائر غير المحققة والناتجة عن معاملات المجموعة مع الأخذ في الاعتبار أن الخسائر قد تشير إلى الأضمحلال في قيمة الأصول المتبادلة مما قد يتطلب الاعتراف به في هذه القوائم المالية المجمعة.

إظهار نصيب الحقوق الغير مسيطرة في الشركات التابعة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية بعد حقوق الملكية وقبل الالتزامات بالمركز المالي المجمع وكذا إظهار نصيب الحقوق الغير مسيطرة في صافي أرباح الفترة بعد الضريبة في بند مستقل قبل تحديد أرباح الشركة القابضة بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة ويتم حسابها بما يساوي حصتهم في القيمة الدفترية لصافي أصول الشركات التابعة في تاريخ القوائم المالية المجمعة ويتم إدراج نصيب الأقلية في أرباح وخسائر الشركات التابعة ببند مستقل بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

لا يتم تجميع شركة تابعة في القوائم المالية المجمعة عندما تفقد الشركة القابضة سيطرتها في التحكم في السياسات المالية أو التشغيلية للشركة المستثمر فيها بهدف الاستفادة من أنشطتها.

في حالة عمليات الاقتناء التي تتم لشركات تابعة تحت سيطرة مشتركة يتم إثبات الفرق بين تكلفة الاقتناء وحصصة الشركة القابضة في القيمة العادلة لصافي أصول الشركة التابعة في تاريخ الاقتناء بحقوق الملكية مباشرة ببند الفرق الناتج عن عمليات الاقتناء لشركات تابعة تحت سيطرة مشتركة.

#### ٢-٤٤ ترجمة العملات الأجنبية

تمسك الشركة حساباتها بالجنيه المصري ويتم إثبات المعاملات بالعملات الأجنبية بالدفاتر على أساس أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة وفي تاريخ القوائم المالية المجمعة يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية إلى الجنيه المصري وفقاً لأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ، وتدرج فروق العملة الناتجة بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة. ويتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية والمقومة بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة.

#### ٣-٤٤ الأصول الثابتة والإهلاك

##### أ- الإعراف والقياس الأولى

يتم إثبات الأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك والخسائر الناتجة عن إضمحلال القيمة.

تتضمن التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة باقتناء الأصل. وبالنسبة للأصول في حالة إنشائها داخلياً تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها عملية إنشاء تلك الأصول لتصل إلى الحالة التشغيلية وفي الموقع والغرض الذي تم اقتنائها من أجله، وكذلك تكاليف إزالتها وإعادة تسوية الموقع الذي توجد به هذه الأصول.

يتم المحاسبة عن المكونات الخاصة ببند من بنود الأصول الثابتة التي تختلف أعمارها الإنتاجية كبنود مستقلة ضمن تلك الأصول الثابتة.

##### ب- التكاليف اللاحقة على الإقتناء

يتم الاعتراف بتكلفة إحلال أحد مكونات الأصل ضمن تكلفة الأصل بعد استبعاد تكلفة ذلك المكون عند تكبد الشركة لتلك التكلفة وإذا ما كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة كنتيجة لإحلال هذا المكون شريطة إمكانية قياس تكلفته بدرجة عالية من الدقة. هذا ويتم الاعتراف بالتكاليف الأخرى بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة كمصروف عند تكبدها.

##### ج- الإهلاك

يتم تحميل إهلاك الأصول الثابتة (فيما عدا الاراضى حيث لا يتم إهلاكها) على قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة وفقاً لطريقة القسط الثابت على أساس العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة، هذا ويقوم إدارة الشركة بإعادة النظر في الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة دورياً لتحديد ما إذا كانت تتلائم مع الأعمار المقدر سابقاً وإذا وجد اختلاف جوهري يتم حساب إهلاك الأصول وفقاً للمدة المتبقية من العمر الإنتاجي المقدر.

وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدره لأغراض حساب الإهلاك.

العمر الإنتاجي	البيان
سنة	
٥٠	مبانى وإنشاءات
١٠-٨	أثاث ومفروشات
٩-٥	أجهزة ومعدات كهربائية
١٠-٥	وسائل نقل وإنتقال
١٥-١٠	آلات ومعدات - محطات تحلية
٤	أجهزة اتصال
٥-٤	أجهزة وبرامج حاسب آلى
١٠	تجهيزات

- عند وجود جزء من الأصل عمره الإنتاجي مختلف عن تلك الأصول فإنه يتم احتساب إهلاك منفصل له.  
- يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن التخلص من الأصول الثابتة بمقارنة المتحصلات من عملية التخلص مع القيمة الدفترية لتلك الأصول، ويتم تحميلها على قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة ببند (إيرادات ومصروفات أخرى).

#### ٤-٤٤ مشروعات تحت التنفيذ

يتم إثبات المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة. تتضمن التكلفة كافة التكاليف المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيله بها وفي الغرض الذي أقتنى من أجله. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى بند الأصول الثابتة عندما يتم الإنتهاء منها وتكون متاحة للغرض التي إقتنيت من أجله.

#### ٥-٤٤ الاستثمارات العقارية

##### أ- الاعتراف والقياس الأولي

تتمثل الاستثمارات العقارية في الاراضى المحتفظ بها والغير محدد أوجه استخدامها أو المتحفظ بها لبيعها على المدى الطويل وكذلك الاراضى والمباني المؤجرة (إيجاراً تشغيلياً) للغير ويتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الاهلاك وخسائر الانخفاض في القيمة ويتم الإفصاح عن القيمة العادلة لتلك الاستثمارات في تاريخ المركز المالى الا اذا كانت هناك حالات يصعب معها تحديد القيمة العادلة لأى من هذه الاستثمارات بطريقة معقولة وفي هذه الحالة يتم الإفصاح عن ذلك.

##### ب- الاهلاك

يتم تحميل الاهلاك على قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الانتاجى المقدر لكل نوع من أنواع الاستثمار العقارى، وفيما يلي بياناً بالاعمار الإنتاجية المقدرة:

##### السنوات

٥٠

١٠

##### الأصل

وحدات مؤجرة

تجهيزات

ج- يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من إستبعاد الأستثمار العقارى بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة.

#### ٦-٤٤ الترتيبات المشتركة

الترتيبات تحت السيطرة المشتركة هي عمليات السيطرة المشتركة التي يتطلب تشغيلها استخدام الأصول والموارد الأخرى لأصحاب حصص المشاركة ويستخدم كل صاحب حصة أصوله الثابتة الخاصة وكذا المخزون المملوك له، ويتحمل هو أيضاً مصروفاته والتزاماته ويدبر تمويله الخاص، والذي يمثل التزاماته الخاصة. وعادة ما ينص عقد المشاركة ان الإيرادات الناتجة من بيع الوحدات المشتركة واية مصروفات يتم تحملها تقسم بين حاملي الحصص وتتمثل أهم عمليات الشركة المشتركة في مشروع بيتش ٤ ومشروع مرسيليا فلورنس ومشروع مرسيليا بلوباى - العين السخنة ومشروع مرسيليا الحياة اليكس بارك.

#### ٧-٤٤ الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

##### ١- الاعتراف والقياس الأولي

يتم الاعتراف بالعملاء وسندات الدين المصدرة مبدئياً عند نشأتها. يتم الاعتراف بجميع الأصول والالتزامات المالية الأخرى مبدئياً عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم قياس الأصل المالي (ما لم يكن عملاء بدون عنصر تمويل هام) أو الالتزام المالي مبدئياً بالقيمة العادلة بالإضافة إلي، بالنسبة للبند ليس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر ، تكاليف المعاملة التي تنسب مباشرة إلى اقتناءها أو إصدارها. يتم قياس العملاء المدينة بدون عنصر تمويل هام مبدئياً بسعر المعاملة.

٢ - التصنيفات والقياس اللاحقة

الأصول المالية

عند الاعتراف المبدئي ، يتم تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المستهلكه، أو بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر - سندات الدين، أو بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر - أدوات حقوق الملكيه، أو القيمه العادله من خلال الأرباح أو الخسائر .

لا يتم إعادة تصنيف الأصول المالية بعد الاعتراف المبدئي إلا إذا غيرت الشركة نموذج أعمالها لإدارة الأصول المالية ، وفي هذه الحالة يتم إعادة تصنيف جميع الأصول المالية المتأثرة في اليوم الأول من فترة التقرير الاولي التاليه للتغيير في نموذج الأعمال.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكه إذا استوفى كلا من الشرطين التاليين ولم يتم تخصيصهم بالقيمه العادله من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر :-

- إذا كان الاحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج أعمال الاداره بهدف تحصيل تدفقات نقديه مستقبليه وبيع الأصول المالية.

- إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الاصول الماليه تحدد تاريخ معين للتدفقات النقديه (أصل المبلغ والفائده علي المبلغ الأصلي المتبقي وغير المسدد).

كما تقاس أدوات الدين بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الاخر اذا استوفت الشروط التاليه واذا لم يتم تصنيفها مسبقا لتكون أصول ماليه بالقيمه العادله من خلال قائمه الأرباح أو الخسائر :-

- إذا كان الاحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج اعمال الاداره يشمل كل من تحصيل تدفقات نقدية مستقبلية وبيع الأصول المالية.

إذا كانت الشروط التعاقدية لهذه الأصول الماليه تحدد تاريخ معين للتدفقات النقديه (أصل المبلغ والفائده علي المبلغ الأصلي المتبقي والغير مسدد).

عند الاعتراف الاولي لادوات الملكيه وغير المحتفظ بها بغرض التداول، قد تختار الشركة بشكل غير قابل للتعديل عرض التغيرات اللاحقه في القيمه العادله لهذه الاستثمارات في قائمه الدخل الشامل الاخر بحيث يتم هذا الاختيار لكل استثمار علي حده.

إن جميع الأصول الماليه التي لا تقاس بالتكلفه المستهلكه أو بالقيمه العادله من خلال قائمه الدخل الشامل الاخر المذكوره أعلاه يتوجب قياسها بالقيمه العادله من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر وهذا يشمل كافه مشتقات الأصول الماليه. عند الاعتراف الاولي، للشركه امكانيه الاختيار بشكل لا رجعه فيه تصنيف وقياس الأصول الماليه بالقيمه العادله من خلال قائمه الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الاخر اذا كان ذلك يقلل بشكل جوهري من عدم التوافق المحاسبي الذي قد ينشأ.

ان السياسات المحاسبية المتعلقة بالتطبيق متشابهه مع السياسات المحاسبية المتبعه من قبل الشركة، باستثناء السياسه المحاسبية التاليه والتي أصبحت ساريه المفعول ابتداء من ١ يناير ٢٠٢١.

### الأصول المالية - تقييم نموذج الأعمال:

تقوم الشركة بإجراء تقييم لهدف نموذج الأعمال الذي يتم فيه الاحتفاظ بالأصل المالي على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس أفضل طريقة لإدارة الأعمال وتوفير المعلومات للإدارة. وتشمل المعلومات التي يتم أخذها في الاعتبار:

السياسات والأهداف المحددة للمحفظة وتشغيل تلك السياسات في الممارسة العملية. ويشمل ذلك ما إذا كانت إستراتيجية الإدارة تركز على تحقيق دخل الفوائد التعاقدية، والحفاظ على صوره معينه لسعر الفائدة، ومطابقة مدة الأصول المالية مع مدة أي التزامات ذات صلة أو تدفقات نقدية خارجة أو تحقيق تدفقات نقدية من خلال بيع الأصول وكيفية تقييم أداء المحفظة والتقرير لإدارة الشركة عنها والمخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والأصول المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر؛ كيف يتم تعويض مديري النشاط - على سبيل المثال ما إذا كان التعويض يستند إلى القيمة العادلة للأصول المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة؛ وتكرار وحجم وتوقيت مبيعات الأصول المالية في السنوات السابقة، وأسباب هذه المبيعات والتوقعات المتعلقة بنشاط المبيعات في المستقبل.

إن تحويلات الأصول المالية إلى أطراف ثالثة في معاملات غير مؤهلة للإلغاء، لا تعتبر مبيعات لهذا الغرض، بما يتمشى مع اعتراف الشركة المستمر بالأصول.

الأصول المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة أو التي تتم إدارتها والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح والخسائر.

### الأصول المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة:

لأغراض هذا التقييم، يتم تعريف "أصل المبلغ" على أنه القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف الأولي. تُعرّف "الفائدة" على أنها مقابل القيمة الزمنية للنقود ومخاطر الائتمان المرتبطة بالمبلغ الرئيسي المستحق خلال فترة زمنية محددة ولمخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية الأخرى (مثل مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية)، وكذلك هامش ربح.

عند تقدير ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط، فإن الشركة تأخذ في الاعتبار الشروط التعاقدية للأداة. يتضمن ذلك تقييم ما إذا كان الأصل المالي يحتوي على مدة تعاقدية يمكن أن تغير توقيت التدفقات النقدية التعاقدية أو مقدارها بحيث لا يفي بهذا الشرط. عند إجراء هذا التقييم، تراعي الشركة ما يلي:

- الأحداث الطارئة التي من شأنها تغيير مقدار أو توقيت التدفقات النقدية؛
- الشروط التي قد تعدل معدل الكوبون التعاقدية، بما في ذلك صفات المعدل المتغير؛
- الدفع مقدما وميزات التمديد
- الشروط التي تحد من مطالبة الشركة بالتدفقات النقدية من أصول محددة (على سبيل المثال، الصفات الخاصة بحق عدم الرجوع).

تتوافق صفة الدفع النقدي مع مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط إذا كان مبلغ الدفعة المقدمة يمثل إلى حد كبير المبالغ غير المدفوعة من أصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم، والذي قد يشمل تعويضًا إضافيًا معقولًا للإلغاء المبكر للعقد. بالإضافة إلى ذلك، بالنسبة للأصل المالي الذي تم الحصول عليه بخصم أو علاوة لمبلغه التعاقدية، وهي صفة تسمح أو تتطلب الدفع المقدم بمبلغ يمثل إلى حد كبير المبلغ الاسمي التعاقدية بالإضافة إلى الفائدة التعاقدية المستحقة (ولكن غير المدفوعة) (والتي قد تشمل أيضًا مبالغ إضافية معقولة يتم التعامل مع التعويض عن الإنهاء المبكر) بما يتوافق مع هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لصفه الدفع مقدما غير ذات أهمية عند الاعتراف الأولي.

#### الأصول المالية - القياس اللاحق والأرباح والخسائر

الأصول المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر-ان وجدت

تقاس الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنه اي عوائد او توزيعات أرباح أسهم في قائمة الأرباح او الخسائر .

الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة-ان وجدت

يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المستهلكة بخسائر الاضمحلال. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية والاضمحلال في قائمة الأرباح او الخسائر. يتم احتساب أي ربح أو خسارة عند الاستبعاد في قائمة الأرباح او الخسائر

استثمارات في أدوات حقوق ملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر -ان وجدت

يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيراد في قائمة الأرباح او الخسائر ما لم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها مطلقاً إلى قائمة الأرباح او الخسائر .

أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر -ان وجدت

يتم قياس هذه الأصول لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم احتساب إيرادات الفوائد المحسوبة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية والاضمحلال في قائمة الأرباح او الخسائر. يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في قائمه الدخل الشامل الاخر .عند الاستبعاد، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في قائمه الدخل الشامل إلى قائمة الأرباح او الخسائر .

#### الالتزامات المالية - التصنيف والقياس اللاحق والمكاسب والخسائر

يتم تصنيف الالتزامات المالية على أنها يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر. يتم تصنيف الالتزام المالي بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر إذا تم تصنيفه كمحتفظ به للمتاجرة، أو إذا كانت مشتقه ماليه أو تم تخصيصه على هذا النحو عند الاعتراف الأولي. يتم قياس الالتزامات المالية في القيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة وصافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي مصاريف فائدة، يتم تسجيلها في قائمة الأرباح أو الخسائر. يتم قياس الالتزامات المالية الأخرى لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم احتساب مصروفات الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية في الأرباح او الخسائر. يتم احتساب أي ربح أو خسارة عند الاستبعاد في قائمة الأرباح او الخسائر .

#### ١ - الاستبعاد من الدفاتر

##### الأصول المالية

تقوم الشركة باستبعاد الاصل المالي عندما تنتهي فترة سريان الحق التعاقدى في الحصول على تدفقات نقدية من الاصل المالي، او قامت بتحويل الحق التعاقدى لاستلام التدفقات النقدية من الاصل المالي في معاملة تم فيها تحويل كل مخاطر ومنافع ملكية الاصل المالي بصورة جوهرية. او إذا لم تقوم الشركة بتحويل او الاحتفاظ بشكل جوهري بكل مخاطر ومنافع ملكية الاصل المالي ولم تحتفظ الشركة بالسيطرة.

تدخل الشركة في معاملات تقوم بموجبها تحويل الأصول المعترف بها في قائمه المركز المالي الخاص بها، ولكنها تحتفظ بكل أو بشكل جوهري بجميع مخاطر ومنافع الأصول المحولة. في هذه الحالات، لا يتم استبعاد الأصول المحولة.

### الالتزامات المالية

تستبعد الشركة الالتزام المالي عندما ينتهي اما بالتخلص منه او الغائه او انتهاء مدته الواردة بالعقد. تقوم الشركة أيضاً باستبعاد الالتزام المالي عندما يتم تعديل شروطه وتكون التدفقات النقدية للالتزامات المعدلة مختلفة اختلافاً جوهرياً، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالالتزام مالي جديد يستند إلى الشروط المعدلة بالقيمة العادلة.

عند استبعاد الالتزام المالي، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المسددة والمقابل المدفوع (بما في ذلك أي أصول غير نقدية تم تحويلها أو الالتزامات المتكبدة) في قائمة الأرباح او الخسائر.

### المقاصة

يتم اجراء مقاصة بين الاصل المالي والالتزام المالي وإظهار المبلغ الصافي في قائمه المركز المالي عندما، و فقط عندما تتوافر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس الصافي او انه يكون تحقق الأصول وتسويه الالتزامات في نفس الوقت.

### ٨-٤٤ المخزون

تثبت الوحدات التامة الجاهزة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحدد التكلفة على أساس حاصل ضرب إجمالي مساحة الوحدات التامة الجاهزة للبيع المتبقية في تاريخ المركز المالي في متوسط تكلفة المتر لتلك الوحدات (تتمثل تكلفة المتر في تكلفة الأرض والمرافق والإنشاءات والمصروفات الأخرى غير المباشرة) وتحدد صافي القيمة البيعية على أساس سعر البيع في سياق الاطار المعتاد للنشاط مطروحاً منه التكاليف التقديرية لاتمام وكذلك أي تكاليف أخرى يستلزمها إتمام عملية البيع.

### ٩-٤٤ أعمال تحت التنفيذ

يتم تجميع كافة التكاليف المرتبطة بإنشاء مشروعات الشركة في حساب أعمال تحت التنفيذ وذلك لحين إتمام هذه الأعمال حيث يتم قيد تكاليف الوحدات المباعة بقائمة الدخل عند تحقق الإيراد المرتبط بها ويتم قيد الأعمال التي تم تنفيذها ولم تباع في بند مخزون وحدات قابلة للبيع، ويتم قيد الأعمال تحت التنفيذ بالقوائم المالية المجمعة وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة الإستردادية أيهما أقل.

يتم توزيع التكاليف غير المباشرة على مراكز الربحية للوحدات المدرة للربح نتيجة البيع وفقاً لأسعار البيع المتوقعة أو القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة للتشغيل بالمستقبل ويتم إعادة النظر دورياً في تلك التكاليف الموزعة في ضوء التكاليف الفعلية وفي حالة وجود فروق يتم تحميلها أو إستبعادها من التكاليف السابق تحميلها ويتم إستهلاك التكلفة المحملة على العمر المتبقى.

### ١٠-٤٤ عقود التأجير

#### ١- أصول حق الإنتفاع

اعترفت الشركة بالأصول والالتزامات الجديدة لعقود الايجار التشغيلي لمختلف أنواع العقود بما في ذلك الاراضى. يتم توزيع كل دفعة ايجار بين الالتزامات وتكلفة التمويل. يتم توزيع كل دفعة ايجار بين الأصول وتكلفة التمويل على قائمة الأرباح أو الخسائر على مدى فترة التأجير لتحقيق معدل فائدة دورى ثابت على الرصيد المتبقى للالتزام لكل عام. يتم استهلاك حق الاستخدام الأصل على العمر الانتاجى الأقصر للأصل ومدة الايجار على أساس القسط الثابت. يتم قياس الأصول والالتزامات الناشئة عن عقد الايجار مبدئياً بالقيمة الحالية.

تقاس أصول حق الإنتفاع بالتكلفة وتتكون مما يلي :

- مبلغ القياس المبدئى لالتزام عقود الايجار
- أي مدفوعات ايجار تمت في أو قبل البدء ، ناقصاً أي حوافز ايجار مستلمة
- أي تكاليف مبدئية مباشرة
- تكاليف الاستعادة

يتم القياس اللاحق أصول حق الإنتفاع بالتكلفة ناقصاً مجمع الاستهلاك.

- تتضمن التزامات عقود الإيجار صافي القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التالية:
- المدفوعات الثابتة ( بما في ذلك الدفعات الثابتة)، ناقصا أي حوافز إيجار مدينة
  - مدفوعات الإيجار المباشرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل
  - المبالغ التي يتوقع أن يدفعها المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية
  - سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكدا بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار
  - مدفوعات غرامات إنهاء عقد الإيجار ، إذا كانت مدة الإيجار تعكس قيام المستأجر بهذا الخيار.

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي ، والذي يمثل السعر الذي سيدفعه المستأجر لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط واحكام مماثلة.

يتم اثبات المدفوعات المرتبطة بعقود الإيجار قصيرة الاجل وعقود الإيجار ذات الأصول منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر. عقود الإيجار قصيرة الاجل مدتها ١٢ شهرا أو اقل. وتشمل الأصول منخفضة القيمة المتعلقة بمعدات المكاتب.

يتم إعادة التفاوض على شروط عقود الإيجار على أساس فردي وتحتوى على نطاق واسع من الشروط والاحكام المختلفة. لا تفرض اتفاقيات الإيجار أي تعهدات ، ولكن لا يجوز استخدام الأصول المؤجرة كضمان لأغراض الاقتراض عند تحديد مدة الإيجار ، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تخلق حافزا اقتصاديا لممارسة خيار التمديد أو عدم ممارسة خيار الانهاء. تتضمن خيارات التمديد فقط في مدة عقد الإيجار إذا كان الإيجار مؤكدا الى حد ما. عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة عموما في الاعتبار بعض العوامل بما في ذلك فترات الإيجار التاريخية وتكاليف توقف العمل المطلوبة لاستبدال الأصل المؤجر.

#### ٢- تحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد تأجير أم لا

في بداية الترتيب، تحدد الشركة ما إذا كان الترتيب هو أو يحتوي على عقد الإيجار. في بداية أو عند إعادة تقييم أي ترتيب يحتوي على عقد إيجار، تفصل الشركة المدفوعات والمقابل الآخر التي يتطلبها الترتيب في تلك الخاصة بعقد إيجار وتلك الخاصة بالعناصر الأخرى على أساس قيمها العادلة النسبية. إذا خلصت الشركة إلى عقد إيجار تمويلي أنه من غير الممكن فصل المدفوعات بطريقة موثوق بها، عندها يتم الاعتراف بالأصل والالتزام بمبلغ يساوي القيمة العادلة للأصل محل العقد؛ بعد ذلك يتم تخفيض الالتزام عند إجراء المدفوعات ويتم الاعتراف بتكلفة التمويل محتسبة على الالتزام باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للشركة.

#### ٣- الأصول المؤجرة

يتم تصنيف عقود الإيجار للممتلكات والمنشآت والمعدات التي تحول إلى درجة كبيرة إلى الشركة كافة المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية كعقود تأجير تمويلي. يتم قياس الأصول المؤجرة مبدئياً بمبلغ يساوي القيمة العادلة للقيمة العادلة والقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الأيجار أيهما أقل. بعد الاعتراف المبدئي، يتم احتساب الأصول وفقاً للسياسة المحاسبية المطبقة على ذلك الأصل.

يتم تصنيف الأصول المحتفظ بها بموجب عقود إيجار أخرى كعقود تأجير تشغيلي ولا يتم الاعتراف بها في قائمة المركز المالي للشركة.

#### ٤- مدفوعات التأجير

يتم إثبات المدفوعات التي تتم بموجب عقود إيجار تشغيلية في الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز التأجير المستلمة كجزء لا يتجزأ من إجمالي مصاريف التأجير، على مدار مدة عقد الإيجار.

يتم تقسيم الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار التي تتم بموجب عقود الإيجار التمويلي بين مصاريف التمويل وتخفيض الالتزامات غير المسددة. يتم تحميل مصروفات التمويل لكل فترة الإيجار للوصول إلى معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام.

## ٤٤-١١ الإضمحلال

### الأصول الماليه غير المشتقة

#### الأدوات الماليه والأصول الناشئه عن العقد

تعترف الشركة بخسائر الائتمان المتوقعه للآتى :

- الأصول الماليه التى يتم قياسها بالتكلفه المستهلكه.
  - الإستثمارات فى أدوات الدين التى يتم قياسها بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر.
  - الأصول الناشئه عن العقد.
- تقيس الشركة خساره الإضمحلال بمبلغ مساوٍ للخسائر الإئتمانيه المتوقعه على مدى عمر الأصل المالى ، باستثناء مايلى ، والتى يتم قياسها بمبلغ مساوٍ للخسائر الإئتمانيه المتوقعه لمدته ١٢ شهر:
- ادوات الدين التى تم تحديدها على أن تكون لها مخاطر أئتمان منخفضه فى تاريخ القوائم الماليه.
  - ادوات الدين الأخرى والأرصده البنكيه التى لم تزداد فيها مخاطر الإئتمان (أي خطر التخلف عن السداد على مدى العمر المتوقع للأداة الماليه) زياده كبيره منذ الإعترااف الأولى.
  - دائماً ما يتم قياس خسائر الأصول المتداوله والأصول الناشئه عن العقود بمبلغ مساوٍ لخسائر الإئتمان المتوقعه على مدى عمرها.
  - عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الإئتمان للأصل المالى قد إزدادت بشكل كبير منذ الإعترااف المبدئى وعند تقدير خسائر الإئتمان المتوقع، تضع الشركة فى الإعتبار المعلومات المعقوله والداعمه ذات الصله والمتاحه دون تكلفه أو جهد غيرمبرر. ويشمل ذلك كل من المعلومات والتحليلات الكميه والنوعيه بناءً على الخبرة التاريخيه للشركه وتقييم الإئتمان المعلوم بما فى ذلك المعلومات المستقبليه.
  - تفترض الشركه أن مخاطر الإئتمان للأصل المالى قد زادت بشكل ملحوظ إذا كان قد استحق على تحصيله لفته أكثر من ٣٠ يوم.

#### تعتبر الشركه أن الأصل المالى اخفق عن السداد عندما :

- من غير المحتمل أن يدفع المقترض لإلتزاماته الإئتمانيه للشركه بالكامل، دون اللجوء من قبل الشركه إلى إجراءات مثل تسبيل الضمان (إن وجد)؛ أو
- الأصل المالى قد مضى عليه فتره أكثر من ١٨٠ يوماً.
- تعتبر الشركه أن أدوات الدين تتطوي على مخاطر ائتمانيه منخفضه عندما يكون تصنيف مخاطر الإئتمان لها مساويا للتعريف المفهوم عالمياً لـ "درجة الإستثمار"
- الخسائر الإئتمانيه المتوقعه على مدى عمر الأصل هى الخسائر الإئتمانيه المتوقعه التى تنتج من جميع أحداث الإخفاق الممكنه على مدى العمر المتوقع للأداة الماليه
- الخسائر الإئتمانيه المتوقعه على مدى ١٢ شهر هى جزء من الخسائر الإئتمانيه المتوقعه التى تنتج عن أحداث إخفاق التى تكون ممكنه خلال ١٢ شهر بعد تاريخ القوائم الماليه (أوفتره أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من ١٢ شهر) الحد الأقصى للفترة التى يتم أخذها فى الإعتبار عند تقدير خسائر الإئتمان المتوقعه هو الحد الأقصى للفترة التعاقدية التى تتعرض فيها الشركه لمخاطر الإئتمان.

#### قياس الخسائر الإئتمانيه المتوقعه

هى تقدير مرجح بالإحتمالات لخسائر الإئتمان. يتم قياس القيمة الحاليه لجميع حالات النقص فى النقد (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التى تتوقع الشركه إستلامها) يتم خصم خسائر الإئتمان المتوقعه بسعر الفائدة الفعلى للأصل المالى.

#### الأصول الماليه المضمحلله ائتمانيا

فى تاريخ كل قوائم ماليه، تقوم الشركه بتقييم ما إذا كانت الأصول الماليه المدرجه بالتكلفه المستهلكه وأدوات الدين المقاسه بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر قد انخفضت قيمتها الإئتمانيه. يعتبر الأصل المالى "إضمحلل إئتمانياً" ،

عندما يحدث واحد أو أكثر من الأحداث التى لها أثر ضار على التدفقات النقدية المستقبليه المقدره للأصل المالى.

تشمل الأدلة التي تشير إلى إضمحلال الأصول المالية ائتمانيا البيانات القابلة للرصد:

- صعوبة ماليه كبيره للمقرض أو المصدر
- انتهاك العقد مثل الإخفاق أو يكون متأخر السداد لفته أكبر من ١٨٠ يوم
- إعادة الهيكلة الخاصه بقرض أو سلفه بواسطة الشركة بشروط لن تراعيها الشركة بطريقه أو بأخري
- من المحتمل أن يدخل المقرض فى إفلاس أو عمليه إعادة تنظيم مالى أخرى
- اختفاء سوق نشط للورقه المالية بسبب الصعوبات المالية.

#### عرض الخسائر الإئتمانية المتوقعه فى قائمه المركز المالى

يتم خصم الخسائر للأصول الماليه التى يتم قياسها بالتكلفه المستهلكه من اجمالى مبلغ القيمه الدفترية للأصول.

بالنسبه للأوراق الماليه فى سندات الدين التى يتم قياسها بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر يتم تحميل الخساره على قائمة الأرباح او الخسائر ويتم الإعتراف به فى الدخل الشامل الأخر.

#### الأصول غير المالية

فى تاريخ نهاية كل سنة مالية، تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة (بخلاف الاصول الحيوية، الاستثمارات العقارية، المخزون، والأصول الضريبية المؤجلة) لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للاضمحلال. وإذا كان الأمر كذلك تقوم الشركة بعمل تقدير للقيمة الإستردادية للأصل. يتم اجراء اختبار الاضمحلال للشهرة سنويا -ان وجدت-.

لإجراء اختبار اضمحلال القيمة لأصل يتم تجميع الاصول معا الى أصغر مجموعة اصول تتضمن الاصل والتي تولد تدفقات نقدية داخلية من الاستعمال المستمر وتكون منفصلة الى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الأصول الأخرى او مجموعات الاصول -وحدات توليد النقد.

القيمة الإستردادية للأصل او للوحدة المولدة للنقد هي قيمته العادله ناقصا تكاليف البيع او قيمته الاستخدامية ايها أكبر، القيمة الاستخدامية للأصل هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حدوثها مخصومة بسعر خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة للأصل او وحدة توليد النقد.

يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل او للوحدة المولدة للنقد أكبر من قيمته الإستردادية.

يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال فى قائمة الأرباح او الخسائر. ويتم توزيعها اولاً لتخفيض القيمة الدفترية للشهرة الموزعة على وحدة توليد النقد، ثم تخفيض الأصول الأخرى للوحدة بالتناسب على أساس القيمة الدفترية لكل أصل فى الوحدة.

لا يتم عكس الخسارة الناجمة عن اضمحلال قيمة الشهرة فى فترة لاحقة. بالنسبة للأصول الأخرى، يتم عكس خسائر الاضمحلال الى المدى الذي لا يتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاهلاك والاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل فى السنوات السابقة.

#### ١٢-٤٤ رأس المال

أ- الأسهم العادية  
يتم إثبات التكاليف المتعلقة مباشرة بإصدار الأسهم العادية وخيارات الاكتتاب فى الأسهم كتخفيض من حقوق الملكية.

ب- إعادة شراء أسهم رأس المال  
عند إعادة شراء أسهم رأس المال المصدر فإنه يتم الاعتراف بالمبلغ المسدد مقابل إعادة الشراء والذي يتضمن كافة التكاليف المباشرة والمتعلقة بإعادة الشراء كتغير فى حقوق الملكية وتبويب الأسهم المشتره كأسهم خزائنه وتظهر مخصومة من إجمالى حقوق الملكية.

ج- توزيعات الأرباح  
يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كالالتزام فى الفترة التي يتم فيها إعلان التوزيع.

#### ١٣-٤٤ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام قانوني قائم أو مستدل عليه نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عنه تدفق لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام. وإذا كان الأثر جوهرياً فإنه يتم تحديد قيمة المخصصات بخضم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بسعر خصم قبل الضريبة يعكس التقدير الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالالتزام إذا كان ذلك ملائماً.

#### مخصص استكمال أعمال

يتم إثبات مخصص استكمال أعمال بالقيمة التقديرية لاستكمال أعمال التشطيبات وأعمال مرافق المشروع في صورته النهائية (المتعلقة بالوحدات التي تم تسليمها للعملاء والوحدات الجاهزة للتسليم وفقاً لشروط التعاقد) والتي تحددها الإدارة الهندسية للشركة ويتم إعادة دراسة المخصص اللازم في نهاية كل فترة مالية لحين الانتهاء من كافة أعمال المشروع.

#### ١٤-٤٤ الإيراد

تثبت الشركة الإيرادات من العقود مع العملاء على أساس نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في معيار في معيار المحاسبة المصري (٤٨).

**الخطوة ١:** تحديد العقد (العقود) مع العميل: يعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

**الخطوة ٢:** تحديد التزامات الأداء في العقد: هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.

**الخطوة ٣:** تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ العوض الذي تتوقع الشركة الحصول عليه في نظير نقل السلع أو الخدمات التي وعد بها العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف أخرى.

**الخطوة ٤:** توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من التزام أداء، ستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بمبلغ مقابل العقد الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام من التزامات الأداء.

**الخطوة ٥:** تحقق الإيرادات عندما (أو كلما) أوفت المنشأ بالالتزام الأداء.

تفي الشركة بالالتزام الأداء وتثبت الإيرادات على مدى زمني، إذا تم إستيفاء أحد الشروط التالية:-  
(أ) أداء الشركة لا ينشئ أي أصل له إستخدام بديل للشركة وللشركة حق واجب النفاذ في دفعه مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

(ب) قيام الشركة بإنشاء أو تحسين أصل يتحكم فيه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.

(ج) العميل يتلقي المنافع التي يقدمها أداء الشركة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت الشركة بالأداء.

بالنسبة لالتزامات الأداء، في حالة الوفاء بأحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم تحقق الإيرادات على مدى زمني الذي يمثل الزمن الذي يتم فيه الوفاء بالالتزام الأداء.

عندما تستوفي الشركة التزاماً بالإداء من خلال تسليم البضائع تقديم الخدمات التي وعد بها فإنها تنشأ أصلاً مبني على العقد على مبلغ مقابل العقد الذي تم الحصول عليها من الأداء، عندما يتجاوز مبلغ مقابل العقد المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المحققة ينتج عن ذلك دفعات مقدمة من العميل (الالتزام العقد).  
تثبت الإيرادات بالقدر الذي يوجد فيه احتمال بتدفق منافع اقتصادية للشركة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف بشكل موثوق حيثما كان ذلك مناسباً.

إن تطبيق معيار المحاسبة المصري (٤٨) تتطلب من الإدارة إستخدام الأحكام التالية:-

#### استيفاء التزامات الأداء

يجب على الشركة إجراء تقييم لكل كل عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا كان يتم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى زمني أو عند نقطة من الزمن من أجل تحديد الطيقة المناسبة لإثبات الإيرادات ، قدرت الشركة أنه وبناءً على الإتفاقية المبرمة مع العملاء فإن الشركة لا تنشأ أصلاً له استخدام بديل الشركة وعادة ما يكون لديها حق واجب النفاذ في دفعه مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

وفي هذه الظروف تقوم الشركة بإثبات الإيرادات على مدى زمني ، وإذا لم يكن ذلك هو الحال ، فيتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن بالنسبة لبيع البضاعة ، تثبت الإيرادات عادة عند نقطة من الزمن.

#### تحديد أسعار المعاملة

يجب على الشركة تحديد سعر المعاملة المتعلق في إتفاقياتها مع العملاء ، وعند إستخدام هذا الحكم ، تقوم الشركة بتقدير تأثير أي مقابل متغير في العقد بسبب الخصم أو الغرامات أو وجود أي مكون تمويل هام في العقد أو أي مقابل غير نقدي في العقد.

#### تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في حالة ما إذا قامت الشركة بتحديد إستيفاء التزامات الأداء عند نقطة من الزمن ، تثبت الإيرادات عندما تكون السيطرة على الأصول موضوع العقد تم تحويلها إلى العميل .  
بالإضافة لذلك، فإن تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ أدى الى ما يلي:

#### توزيع سعر المعاملة لالتزام الأداء في العقود مع العملاء

اختارت الشركة طريقة المدخلات في توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء بحيث يتم الاعتراف بالإيرادات على مدى زمني، تعتبر الشركة إن إستخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إثبات الإيرادات بناءً على جهود الشركة في الوفاء بالتزامات الأداء توفر أفضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً، وعند تطبيق طريقة المدخلات، تُقدر الشركة الجهود أو المدخلات لاستيفاء التزام الأداء بالإضافة لتكلفة إستيفاء الالتزام التعاقدى مع العملاء، فإن هذه التقديرات تشمل على الوقت المنصرف لعقود الخدمات.

#### أمور أخرى ينبغي أخذها في الاعتبار

المقابل المتغير إذا كان المقابل المتعهد به في عقد ما يتضمن مبلغاً متغيراً حينئذ يجب على الشركة تقدير مبلغ المقابل الذى يكون لها حق فيه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات المتعهد بها الى العميل ، تقدر الشركة سعر المعاملة على العقود ذات المقابل المتغير بإستخدام القيمة المتوقعة أو طريقة المبلغ الأكثر احتمالاً تطبق الطريقة اتساق خلال العقد ولأنواع مماثلة من العقود.

#### مكون التمويل الهام

يجب على الشركة تعديل مبلغ مقابل العقد المتعهد به مقابل القيمة الزمنية للنقود إذا كان العقد يتضمن مكون تمويل هام.

#### الاعتراف بالإيراد

- مبيعات العقارات والأراضي
- يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والمهنية والتجارية والإدارية والأراضي المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة للعملاء سواء كانت هذه الوحدات والفيالات قد تم تنفيذها كلياً أو جزئياً (تشطيب أو نصف تشطيب) بالقيمة التي تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات إيراد تلك الوحدات / الأراضي عند نقطة من الزمن.
- ويتم إثبات الإيراد من الوحدات والأراضي بالصافي بعد خصم المردودات وخصم تعجيل السداد النقدي الممنوح للعملاء عن السداد المبكر للأقساط المستقبلية للوحدات التي انتقلت السيطرة عليها للعملاء
- كذلك يتضمن إيراد مبيعات الوحدات قيمة الفوائد المحققة على الأقساط المحصلة خلال السنة المالية عن مبيعات سنوات سابقة

### المكون التمويلي الهام

- تحصل الشركة دفعات مقدمة وأقساط من العملاء مقابل الوحدات وذلك قبل انتقال السيطرة عليها للعملاء كما هو متفق عليه بالعقد، بناء عليه يوجد مكون تمويلي هام لهذه العقود أخذاً بالاعتبار طول الفترة الزمنية بين دفعات العميل وانتقال السيطرة له، هذا بالإضافة الي سعر الفائدة السائد في السوق.
- ويتم خصم سعر المعاملة لتلك العقود باستخدام سعر الفائدة الضمني بالعقد وتستخدم الشركة المعدل الذي كان سيستخدم في حالة وجود عقد تمويل منفصل بين الشركة والعميل عند بداية العقد والذي عادة ما يساوي سعر الفائدة السائدة بالدولة عند التعاقد.
- تستخدم الشركة أستثناء التطبيق العملي للدفعات قصيرة الأجل المستلمة من العملاء، هذا بالمبلغ المحصلة من العملاء لا تعدل بتأثير المكون التمويلي الهام إذا كانت المدة بين نقل السيطرة للوحدات أو الخدمة أو الدفعة سنة أو اقل.

### ب- إيراد التأجير

تسجل إيرادات التأجير علي أساس القسط الثابت على مدي فترة الإيجار.

### ج- إيراد الفوائد

يتم إثبات الفوائد على أساس الاستحقاق أخذ في الاعتبار المدة الزمنية ومعدل الفائدة الفعال.

### د- إيراد العمولات

يتم الاعتراف بإيراد العمولات بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة وفقاً لأساس الاستحقاق.

### هـ- التوزيعات

بتم الاعتراف بإيراد التوزيعات بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة في التاريخ الذي ينشأ فيه حق للشركة في تحصيل تلك التوزيعات.

### و- ارباح بيع الاستثمارات

يتم الاعتراف بأرباح بيع الاستثمارات المالية فور ورود ما يفيد نقل ملكيتها الي المشتري وذلك على أساس الفرق بين سعر البيع وقيمتها الدفترية في تاريخ البيع.

تقاس قيمة الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق للمنشأة، ويتحقق الأيراد عندما يكون هناك توقع كاف بأن هناك منافع اقتصادية مستقبلية سوف تتدفق الي المنشأة، وأنه يمكن قياس قيمة هذا الأيراد بشكل دقيق ولا يتم الإعتراف بأي ايراد في حالة عدم التأكد من أسترداد مقابل هذا الأيراد أو التكاليف المرتبطة به.

### المصروفات ١٥-٤٤

يتم الاعتراف بجميع مصروفات التشغيل بما في ذلك المصروفات الإدارية والعمومية مع تحميلها على قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة وفقاً لمبدأ الاستحقاق في الفترة المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات.

### أ- تكاليف الاقتراض

يتم الاعتراف بالفوائد المدينة والمرتبطة بقروض وتسهيلات ائتمانية بفوائد في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعال (الساري) وفقاً لأساس الاستحقاق.

- يتم رسمة تكلفة الاقتراض التي تتصل مباشرة باقتناء أو تشييد أو إنتاج أصول مؤهلة وتضاف على قيمة هذا الأصل وتهلك على مدى العمر الانتاجي المقدر له وتبدأ رسمة تكلفة الاقتراض كجزء من تكلفة الأصل الثابت المتعلقة به عندما يبدأ الإنفاق الفعلي على الأصل وخلال الفترة التي تتحمل فيها الشركة تكلفة الاقتراض وتتوقف رسمة تكلفة الاقتراض في الفترات التي يتوقف فيها مؤقتاً تجهيز الأصل أو عندما يكون الأصل معداً للاستخدام.

**ب- نظام التأمينات والمعاشات للعاملين**

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية يساهم العاملون والشركة بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجور. يقتصر التزام الشركة في قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة وفقاً لأساس الاستحقاق.

**ج- ضريبة الدخل**

تتضمن ضريبة الدخل على أرباح الفترة كلا من ضريبة السنة والضريبة المؤجلة - إن وجدت - ويتم إثباتها بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة بينود حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية، وتتمثل الضريبة الحالية في الضريبة المتوقعة على الربح الخاضع للضريبة للفترة. باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ القوائم المالية المجمعة بالإضافة إلى الفروق الضريبية الخاصة بالفترات السابقة.

ويتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن فروق زمنية مؤقتة بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأساس المحاسبي وقيمتها طبقاً للأساس الضريبي، هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناءً على الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية قيم الأصول والالتزامات باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد القوائم المالية.

ويتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للمنشأة عندما يكون هناك احتمال قوى بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال الفترات التالية.

**٤٤-١٦ نصيب السهم الاساسى والمخفض فى (الخسارة) / الأرباح**

تعرض الشركة النصيب الاساسى للسهم لأسهمها العادية. ويتم احتساب النصيب الاساسى للسهم بقسمة (خسارة) الفترة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم في الأسهم العادية بالشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال العام.

**٤٤-١٧ الاحتياطات**

طبقاً للنظام الاساسى للشركة يجب ٥% من صافي الربح لتكوين احتياطي قانونى، ويتم التوقف عن تجنيب هذه النسبة إذا ما بلغ هذا الاحتياطي ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي عن النسبة تعين العودة إلى الاقتطاع.

**٤٤-١٨ التقارير القطاعية**

يتمثل القطاع في عنصر قابل للتمييز في الشركة ويشارك في تقديم وحدات جاهزة للبيع أو خدمات مرتبطة ببعضها البعض (قطاع النشاط)، أو تقديم وحدات جاهزة للبيع أو خدمات في بيئة إقتصادية محددة (قطاع جغرافي) والتي تخضع لمخاطر وعودت تختلف عن تلك التي تخضع لها قطاعات الأنشطة الأخرى. يعتمد الشكل الاساسى للتقارير القطاعية على قطاعات النشاط.

#### ٤٦ - الأحداث الهامة

- بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١ وافقت الجمعية العامة العادية للشركة، انه وفقاً لما نصت عليه المادة (٧٧) من قانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بأجماع الحضور على عزل السيد نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب السابق من منصبه " نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب " والإبقاء عليه كعضو مجلس إدارة، مع تفويض مجلس الإدارة في إحالة المذكرة الخاصة في بعض المصروفات التي تمت من خلال العضو المنتدب السابق على مستشار قانوني مستقل لإبداء الرأي القانوني في ما تم صرفه.
- بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠٢٢ وافق مجلس إدارة الشركة بالأجماع على تفويض السيد رئيس مجلس الإدارة لعقد جمعية عامة عادية للنظر في مذكرة المستشار القانوني بخصوص ما تم صرفه من خلال العضو المنتدب السابق للشركة
- بتاريخ ٢٤ فبراير ٢٠٢٢ استعرضت وناقشت الجمعية العامة العادية للشركة التقرير الصادر من المستشار القانوني المستقل والذي تم تكليفه بموجب توصيات الجمعية العامة للشركة المنعقدة بتاريخ ٢٦/١٠/٢٠٢١ والتي بموجبها أوصت الجمعية مجلس الإدارة في إحالة المذكرة الخاصة في شأن بعض التصرفات والمصروفات التي تمت من خلال السيد العضو المنتدب السابق الى مستشار قانوني مستقل لإبداء الرأي فيما تم صرفه، وإن مجلس الإدارة قد دعا السيد العضو المنتدب السابق للحضور لجلسات مجلس الإدارة للرد بالافادة عن تلك التصرفات والمصروفات المالية المنسوبة اليه ولم يحضر تلك الاجتماعات مما حدا بالمجلس الى إحالة الموضوع للجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢١، وقد أخذت الجمعية العامة العادية القرارات التالية:
- ١- الموافقة بالإجماع على ما جاء بتقرير المستشار القانوني المستقل وإتخاذ التوصيات التي انتهى اليها التقرير بشأن التصرفات والمصروفات المالية التي تمت بدون وجه حق والمنسوبة للسيد العضو المنتدب السابق.
- ٢- الموافقة بالإجماع على إتخاذ اللازم قانوناً حيال ما نسب وما تضمنه تقرير المستشار القانوني المستقل قبل السيد / العضو المنتدب السابق وتفويض الإدارة القانونية والمستشار القانوني للشركة في هذا الشأن.
- ٣- الموافقة بالإجماع على عزل السيد العضو المنتدب السابق من عضوية مجلس الإدارة وبما يتفق مع نص المادة (٧٧) من القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١، كما قررت الجمعية بالإجماع عدم إبراء ذمة السيد العضو المنتدب السابق مع عدم إخلاء مسئولية وإقامة دعوى مسئولية ومطالبته بكافة المبالغ المنصرفة الناشئة عن أخطائه خلال ممارسته لمهام وظيفته، كعضو منتدب للشركة.
- بتاريخ ٣١/٣/٢٠٢٢ قررت الجمعية العامة العادية للشركة على عدم ابراء ذمة وعدم إخلاء مسئولية السيد نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب السابق.
- وقد أقامت الشركة برفع دعوى تعويض رقم ١٥/١٣٢ ق استئناف إقتصادي إسكندرية ضد العضو المنتدب السابق عن سوء إدارة الشركة وإهدار أموالها والتي جاري تداولها بالقضاء حتى تاريخه.

#### ٤٧ - المعاملات غير النقدية

لأغراض اعداد قائمة التدفقات النقدية تم استبعاد مايلي من قيم التغيرات في عناصر الأصول والإلتزامات التي لا تمثل تغير في النقدية، وفيمايلي بيان بالمعاملات غير النقدية المشار اليهما بعالية:

رقم	إيضاح	٢٠٢٣/١٢/٣١
(٤٠-٤)	توزيعات أرباح فترية	جنيه مصري (١٢٦ ٤٨٠)
(٣٢)	دائنو توزيعات	١٢٦ ٤٨٠
(٢٤)	اعمال تحت التنفيذ	(١٢٤ ٧١٤ ١١٤)
(٢٠)	مشروعات تحت التنفيذ	(٦٠ ٤٨١ ٨٧٤)
(١٩)	استثمارات عقارية تحت التطوير	(٣٧ ٠٤٦ ٨١٥)
	استثمارات عقارية	(٢٧ ١٨٥ ٤٢٥)
(١٦)	الأصول الثابتة	(٢٧ ٦٠٠ ٠٠٠)
(٣٥)	إلتزامات عقود تأجير	٢٧ ٦٠٠ ٠٠٠

٤٨ - إصدارات جديدة وتعديلات على معايير المحاسبة المصرية

- بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٣ أصدر رئيس مجلس الوزراء القرار رقم (٨٨٣) لعام ٢٠٢٣، لتعديل وإعادة إصدار بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية التالية:-

- معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول الثابتة وإهلاكاتها"
- معيار المحاسبة المصري رقم (٢٣) المعدل ٢٠٢٣ "الأصول غير الملموسة"
- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) المعدل ٢٠٢٣ "الاستثمار العقاري"
- معيار المحاسبة المصري رقم (٣٦) المعدل ٢٠٢٣ "التنقيب عن وتقييم الموارد التعدينية"
- معيار المحاسبة المصري رقم (٥٠) "عقود التأمين"

وهذه التعديلات تتلخص في إضافة خيار إعادة التقييم للأصول الثابتة، والأصول غير الملموسة، والاستثمار العقاري وأصول التنقيب وتقييم الموارد التعدينية، التي تبدأ من ١ يناير ٢٠٢٣، وكذلك تطبيق معيار عقود التأمين بدءاً من ١ يوليو ٢٠٢٤.

وهذا ولا يوجد تأثير للمعايير المعدلة أو المعاد إصدارها المذكورة أعلاه علي القوائم المالية المجمعة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.